



राजपत्र, हिमाचल प्रदेश

(असाधारण)

हिमाचल प्रदेश राज्य शासन द्वारा प्रकाशित

शिमला, मंगलवार, 31 मई, 2005/10 ज्येष्ठ, 1927

हिमाचल प्रदेश सरकार

विधि विभाग

अधिसूचना

शिमला-2, 31 मई, 2005

संख्या एल० एल० आर०-डी० (6)-16/2005-लेज.—हिमाचल प्रदेश के राज्यपाल, भारत के संविधान के अनुच्छेद 213 के खण्ड (1) के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए दिनांक 30-05-2005 को प्रख्यापित हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन अध्यादेश, 2005 (2005 का अध्यादेश संख्यांक 3) को संविधान के अनुच्छेद 348 (3) के अधीन उसके अंग्रेजी प्राधिकृत पाठ सहित हिमाचल प्रदेश राजपत्र (असाधारण) में प्रकाशित करते हैं।

आदेश द्वारा,
हस्ताक्षरित /—
सचिव (विधि)।

हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन अध्यादेश, 2005

भारत गणराज्य के छप्पनवें वर्ष में हिमाचल प्रदेश के राज्यपाल द्वारा प्रख्यापित।

स्वामित्व के आधार पर अपार्टमेंटों के निर्माण, विक्रय, अंतरण और प्रबन्ध के उन्नयन को विनियमित करने और संप्रवर्तकों तथा संपदा अभिकर्ताओं के रजिस्ट्रीकरण के लिए उपबन्ध करने तथा संप्रवर्तकों और संपदा अभिकर्ताओं पर बाध्यताओं का प्रवर्तन करने और उनसे सम्बन्धित या उनके आनुवंशिक विषयों के लिए अध्यादेश।

हिमाचल प्रदेश विधान सभा सत्र में नहीं है और हिमाचल प्रदेश के राज्यपाल का समाधान हो गया है कि ऐसी परिस्थितियां विद्यमान हैं जिनके कारण तुरन्त कार्रवाई करना आवश्यक हो गया है ;

अतः हिमाचल प्रदेश के राज्यपाल, भारत के संविधान के अनुच्छेद 213 के खण्ड (1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए निम्नलिखित अध्यादेश प्रख्यापित करते हैं :—

अध्याय-1

प्रारम्भिक

1. संक्षिप्त नाम और प्रारम्भ.— (1) इस अध्यादेश का संक्षिप्त नाम हिमाचल प्रदेश अपार्टमेंट और सम्पत्ति विनियमन अध्यादेश, 2005 है।

(2) यह अध्यादेश ऐसी तारीख को प्रवृत्त होगा जैसी राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा नियत करे।

2. परिभाषाएं.— इस अध्यादेश में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो, —

(क) "विज्ञापन" से अभिप्रेत है कोई बोर्ड, अभिलक्षण (डिवाइस) लैटर, मॉडल, नोटिस, इश्तहार, साइन या किसी भी प्रकार से कोई व्यपदेशन, चाहे पूर्णतया या भाग रूप से घोषणा या प्रदर्शित करने हेतु आशयित हो, ताकि यह साधारणतया ज्ञात हो सके ;

(ख) किसी अपार्टमेंट या प्लॉट के सम्बन्ध में "आबंटिती" से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जिसे संप्रवर्तक द्वारा ऐसे अपार्टमेंट या प्लॉट का आबंटन, विक्रय या अन्यथा अंतरण किया गया है ;

- (ग) "अपार्टमेंट" से, चाहे ब्लाक, चैम्बर, निवास-एकक, फ्लैट, लॉट, परिसर, कोष्ठावलि (स्वीट), वासगृह पुकारा जाए या किसी अन्य नाम से पुकारा जाए निवास, कार्यालय, दुकान, शोरूम या गोदाम के लिए या उपर्युक्त विनिर्दिष्ट प्रयोजन के लिए आनुषंगिक किसी अन्य प्रकार के स्वतन्त्र रूप से प्रयोग के लिए प्रयुक्त या प्रयुक्त किए जाने के लिए आशयित किसी भवन में या प्लॉट में, किसी सम्पत्ति का कोई अलग और स्वतः पूर्ण कोई भाग, जिसके अन्तर्गत उसकी किसी एक मंजिल या अधिक मंजिलों पर अवस्थित एक या अधिक कमरे या अहाते भी हैं, अभिप्रेत है, और जिनका सीधा निकास किसी सार्वजनिक गली, सड़क या राजमार्ग की ओर ऐसी गली या सड़क या राजमार्ग की ओर जाने वाले सामान्य क्षेत्र की ओर है और इसके अन्तर्गत ऐसा कोई गराज या कमरा भी है, चाहे वह ऐसे बहुमंजिला भवन से लगा हुआ हो या नहीं, जिसमें ऐसा अपार्टमेंट स्थित है, जो संप्रवर्तक ने ऐसे अपार्टमेंट के स्वामी को, यथास्थिति, किसी यान को पार्क करने के लिए या ऐसे अपार्टमेंट में नियोजित किसी घरेलू सहायक के निवास के लिए उपलब्ध करवाया हो ;

स्पष्टीकरण-I.— यदि कोई तहखाना, भूमिगत कक्ष, गराज, कमरा, दुकान या भण्डारण स्थान, किसी अपार्टमेंट से पृथक् रूप में विक्रीत किया जाता है, तो इसे स्वतन्त्र अपार्टमेंट माना जाएगा और न कि किसी अन्य अपार्टमेंट का या सामान्य क्षेत्र तथा सुविधा का भाग रूप माना जाएगा ;

स्पष्टीकरण-II.— दो या अधिक अपार्टमेंटों में सफाई, धुलाई, स्नान या अन्य सुविधाओं के लिए सांझी व्यवस्था के होते हुए भी, अपार्टमेंटों को पृथक् और स्वतः पूर्ण माना जाएगा;

- (घ) "अपार्टमेंट संख्यांक" से किसी अपार्टमेंट को अभिहित करने वाला संख्यांक, अक्षर या उनका संयोजन अभिप्रेत है ;

- (ङ) "अपार्टमेंट स्वामी" से कोई ऐसा कोई व्यक्ति अभिप्रेत है जो किसी अपार्टमेंट का और ऐसे अपार्टमेंट के सामान्य क्षेत्रों और उनसे अनुलग्न प्रसुविधाओं में किसी अविभक्त हित के, अपार्टमेंट के हस्तांतरण विलेख में विनिर्दिष्ट प्रतिशतता के आधार पर स्वामी है;

स्पष्टीकरण.— सहकारिता आवास सोसाइटी का कोई सदस्य या भागीदारी प्रकार का किरायेदार या अवक्रय करार के अधीन कोई आबंटिती, संगम की सदस्यता का हकदार स्वामी समझा जाएगा ;

- (च) "संगम" से किसी भवन के समस्त स्वामियों से युक्त कोई संगम अभिप्रेत है जो हिमाचल प्रदेश कक्ष स्वामित्व अधिनियम, 1978 (1978 का 41) के अधीन संगम द्वारा बनाई गई उप-विधियों के अनुसार समूह के रूप में कार्य कर रहा है ;

(छ) "भवन" से किसी भूमि पर निर्मित भवन, जिसमें आठ या अधिक अपार्टमेंट हों या दो या अधिक भवन हों जिनमें कुल आठ या अधिक अपार्टमेंट हों या कोई विद्यमान भवन, जिसे आठ या अधिक अपार्टमेंटों में संपरिवर्तित किया गया है, अभिप्रेत है ;

(ज) "भवन विनियम" से तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन, भवन या उसके भागों के परिनिर्माण या पुनः परिनिर्माण हेतु बनाए गए नियम या विनियम या उप-विधियां अभिप्रेत हैं और इस अध्यादेश के प्रयोजन के लिए तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन विरचित मण्डलन (जोनिंग) विनियम भी इसमें सम्मिलित हैं ;

(झ) "कॉलोनी" से भूमि का ऐसा कोई क्षेत्र अभिप्रेत है जो एक हजार वर्ग मीटर से कम न हो, जिसे आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक प्रयोजनों के लिए स्थलों (प्लॉटों) में विभाजित किया गया हो या विभाजित किए जाने का प्रस्ताव है परन्तु इसके अन्तर्गत लाल लकीर के अन्तर्गत आने वाले गांव का आबादी देह क्षेत्र या फिरनी या निम्न प्रयोजन के लिए भूमि का कोई क्षेत्र नहीं है :—

(i) जो कुटुम्ब विभाजन, विरासत, उत्तराधिकार या न्याय संगत अभिघृतियों के विभाजन, जो लाभ उपार्जित करने के उद्देश्य से नहीं किया गया हो, के परिणाम-स्वरूप विभाजित या विभाजित किए जाने के लिए प्रस्तावित हो :

परन्तु ऐसा विभाजन, यथास्थिति, सहायक कलेक्टर प्रथम ग्रेड या द्वितीय ग्रेड द्वारा सत्यापित हो;

और

(ii) कारखाने के स्वामी द्वारा कारखाने में कार्य कर रहे मजदूरों और कर्मचारियों के लिए आवास कॉलोनी बनाने हेतु चिन्हित की गई हो :

परन्तु लाभ उपार्जित करने का कोई उद्देश्य न हो ;

स्पष्टीकरण.— खण्ड (झ) में प्रयुक्त पद "कृषि" के अन्तर्गत औद्यानिकी, दुग्ध उद्योग और कुक्कट उद्योग सम्मिलित हैं ;

(ज) किसी भवन के सम्बन्ध में, "सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं" से भवन के समस्त भाग या वह भूमि जिस पर वह अवस्थित है और ऐसी भूमि और भवन के सभी सुखाचार, अधिकार, अनुलग्नक जो उस भूमि से सम्बन्धित हैं जो किसी अपार्टमेंट स्वामी के अपार्टमेंट हस्तांतरण विलेख के निबंधनों के अनुसार न तो उसके अनन्य कब्जा में है न ही किसी स्थानीय प्राधिकारी या अन्य लोक सेवा अभिकरण को सौंपे गए हैं या सौंपे जाने को आशयित हैं, अभिप्रेत है ;

(ट) "सामान्य व्यय" से अभिप्रेत है,—

- (i) ऐसी सभी राशियां जो सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं के प्रशासन, अनुरक्षण, मरम्मत या प्रतिस्थापन के व्ययों को चुकाने के लिए संगम द्वारा अपार्टमेंट स्वामियों पर विधिपूर्वक निर्धारित की जाती है ;
- (ii) इस अध्यादेश या हिमाचल प्रदेश कक्ष स्वामित्व अधिनियम, 1978 के उपबंधों के अधीन संगम द्वारा बनाई गई उप-विधियों द्वारा घोषित व्यय या सामान्य व्ययों के रूप में संगम द्वारा करार पाए जाते हैं ;
- (iii) सरकारी और नगरपालिका कर, जिनमें भूमि का किराया और सम्पत्ति कर भी सम्मिलित हैं जो प्रत्येक अपार्टमेंट के लिए पृथक्कृत निर्धारित नहीं हैं ;

(ठ) "सक्षम प्राधिकारी" से राज्य सरकार द्वारा, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा इस अध्यादेश या तदधीन बनाए गए नियमों के अधीन समस्त या किन्हीं शक्तियों और कृत्यों के प्रयोग और अनुपालन के लिए नियुक्त कोई व्यक्ति या प्राधिकरण अभिप्रेत है ;

(ड) "विकास प्रभार" से बाह्य विकास संकर्मों और आन्तरिक विकास संकर्मों की लागत अभिप्रेत है ;

(ढ) "विकास संकर्म" से आन्तरिक विकास संकर्म और बाह्य विकास संकर्म अभिप्रेत है ;

(ण) "सम्पदा अभिकर्ता" से ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है जो किसी व्यक्ति की ओर से अपनी सम्पत्ति के अंतरण के संव्यवहार में किसी अन्य व्यक्ति से चाहे विक्रय, पट्टा, अनुज्ञप्ति, बंधक के रूप में या अन्यथा बातचीत (वार्ता) करता है या कार्य करता है और अपनी सेवाओं के लिए कमीशन के रूप में पारिश्रमिक प्राप्त करता है, इस के अन्तर्गत वह व्यक्ति भी है जो ऐसे व्यक्तियों या उनके अभिकर्ताओं को वार्ता के लिए एक दूसरे से परिचय करवाता है ;

स्पष्टीकरण.— कोई व्यक्ति जो खण्ड (ण) में यथाविहित कार्य करता है सम्पदा अभिकर्ता माना जाएगा यदि वह स्वयं को भूमि या आवास अभिकर्ता, सम्पत्ति या वास्तविक सम्पदा परामर्शी, सम्पत्ति व्यौहारी, सम्पत्ति अभिकर्ता के रूप में या किसी अन्य नाम से भी प्रस्तुत करता है ;

(त) "बाह्य विकास संकर्म" के अन्तर्गत सड़कें, सड़क प्रणालियां, जल आपूर्ति, मलवहन और

जल-निकास प्रणालियाँ, विद्युत प्रदाय या अन्य कोई ऐसा संकर्म जिसे कॉलोनी परिसर (परिधि) में या इसके बाहर इसकी प्रसुविधा के लिए निष्पादित किया जा सकेगा ;

- (थ) "सरकार" या "राज्य सरकार" से हिमाचल प्रदेश सरकार अभिप्रेत है ;
- (द) "आन्तरिक विकास संकर्म" से सड़कें, पैदल चलने के रास्ते, जल आपूर्ति, मलनालियाँ, नालियाँ, वृक्ष रोपण, स्ट्रीट लाइटिंग, सामुदायिक भवनों के लिए तथा मल और मैले पानी के अभिक्रियान्वयन के लिए उपबन्ध या कॉलोनी में इसके उचित विकास के लिए आवश्यक कोई अन्य संकर्म अभिप्रेत है ;
- (ध) "संयुक्त कुटुम्ब" से अभिप्रेत है कोई हिन्दू अविभक्त कुटुम्ब और अन्य व्यक्ति की दशा में कोई ऐसा समूह जिसके सदस्यों का रुढ़ि के आधार पर संयुक्त कब्जा या निवास है;
- (न) "भूमि" से भूमि या मृदा और इसके नीचे की या इसके ऊपर की प्रत्येक वस्तु से समाविष्ट भूमि की सतह का प्रभाग और भूबद्ध चीजें, जैसे कि भवन, संरचनाएं और वृक्ष, भूमि से स्थायी रूप से जकड़ी हुई चीजें या भूबद्ध चीजें, सुखाचार, अधिकार और उनसे सम्बन्धित अनुलग्नक और उनसे उद्भूत फायदे अभिप्रेत हैं और इसके अन्तर्गत ग्रामों, नगरों और शहरों के स्थल (साइट्स) हैं ;
- (प) "सीमित सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं" से ऐसे सामान्य क्षेत्र और सुविधाएं अभिप्रेत हैं जो किसी अपार्टमेंट के आबंटन, विक्रय या अंतरण से पूर्व संप्रवर्तक द्वारा लिखित रूप में इस प्रकार विहित की जाती हैं कि वे अन्य अपार्टमेंटों का अपवर्जन करके कतिपय अपार्टमेंटों के उपयोग के लिए आरक्षित है ;
- (फ) "स्थानीय प्राधिकारी" से हिमाचल प्रदेश नगरपालिका अधिनियम, 1994 (1994 का 13) की धारा 3 के अधीन गठित नगर निगम या नगरपालिका परिषद् या नगर पंचायत या इस अध्यादेश के प्रयोजनों के लिए राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित छावनी बोर्ड या कोई अन्य प्राधिकरण अभिप्रेत है ;
- (ब) "व्यक्ति" के अन्तर्गत कोई कम्पनी, फर्म, सहकारिता सोसाइटी, संयुक्त परिवार और व्यक्तियों का निगमित निकाय है ;
- (भ) "विहित" से इस अध्यादेश के अधीन बनाए गए नियमों द्वारा विहित अभिप्रेत है ;

(म) "संप्रवर्तक" से कोई व्यक्ति अभिप्रेत है,—

- (i) जो अपार्टमेंट से युक्त किसी भवन का निर्माण करता है या करवाता है या अन्य व्यक्तियों को सभी या कतिपय अपार्टमेंट की बिक्री के प्रयोजन के लिए किसी विद्यमान भवन या इसके किसी भाग को अपार्टमेंट में परिवर्तित करता है और उसके अन्तर्गत इसके समनुदेशिनी भी है ; या
- (ii) जो भूमि को कॉलोनी में विकसित करता है, चाहे वह किन्हीं प्लाटों (स्थलों) पर संरचना का निर्माण अन्य व्यक्तियों को समस्त या कतिपय प्लाटों (स्थलों) की, चाहे खुले या उन पर संरचना निर्मित है बिक्री के प्रयोजन के लिए भी करता है या नहीं करता है ; और
- (iii) जहां कोई व्यक्ति, जो किसी भवन का निर्माण करता है या परिवर्तित करता है या कोई कॉलोनी विकसित करता है और वह व्यक्ति जो अपार्टमेंटों या प्लाटों (स्थलों) की बिक्री करता है, भिन्न व्यक्ति है, इस पद के अन्तर्गत दोनों हैं ;

स्पष्टीकरण—I.— राज्य सरकार द्वारा इस प्रकार अधिसूचित कोई विकास प्राधिकरण और कोई अन्य लोक निकाय, निम्नलिखित के आर्बिट्रिशियों की बाबत संप्रवर्तक समझा जाएगा,—

- (i) उन द्वारा स्वामित्व वाली या राज्य सरकार द्वारा उनके व्ययन पर रखी गई भूमि पर उन द्वारा निर्मित भवन ; या
- (ii) उनके स्वामित्व वाले या राज्य सरकार द्वारा उनके व्ययन पर रखे गए प्लाट ।

स्पष्टीकरण— II.— कोई व्यक्ति जो खण्ड (म) के उप-खण्ड (iii) में यथाविहित कार्य करता है, संप्रवर्तक समझा जाएगा, यदि,—

- (i) वह स्वयं को निर्माणकर्ता, कॉलोनाइजर, संविदाकार (ठेकेदार), विकासक, सम्पदा संप्रवर्तक के रूप में या किसी अन्य नाम द्वारा प्रस्तुत करता है; या
- (ii) उस भूमि, जिस पर भवन का निर्माण किया गया है या कॉलोनी विकसित की गई है के स्वामी से मुखतारनामा के धारक के रूप में कार्य करने का दावा करता है ;

(य) "संपत्ति" से अभिप्रेत है भूमि, भवन, उसमें सभी अभिवृद्धियां और संरचनाएं, और उसके सभी सुखाचार, अधिकार, और उनसे सम्बन्धित अनुलग्नक और इसके अन्तर्गत भूमि में

प्रत्येक प्रकार के अधिकार और हित हैं जो किसी व्यक्ति के पास अन्य व्यक्तियों के अपवर्जन में हो सकते हैं, जैसे कि कब्जा, हस्ताक्षेप से मुक्त उपयोग और उपभोग, व्ययन का अधिभार, फ्रेन्चाइजिज और उत्तराधिकार द्वारा प्राप्त सम्पत्ति ; और

(यक) "धारा" से इस अध्यादेश की धारा अभिप्रेत है।

अध्याय-2

अपार्टमेंटों, प्लाटों और सम्पत्तियों के निर्माण, विक्रय, अन्तरण और प्रबन्ध के उन्नयन का विनियमन

3. **संप्रवर्तक के साधारण दायित्व.**— (1) तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में किसी बात के होते हुए भी, कोई संप्रवर्तक, जो किसी कॉलोनी का विकास करता है या जो भवन या अपार्टमेंटों का निर्माण करता है या निर्माण करने का आशय रखता है, किसी प्लाट या किसी अपार्टमेंट को स्वामित्व आधार पर ले रहे या लेने का आशय रखने वाले व्यक्तियों के साथ समस्त संव्यवहारों में इस धारा में इसके पश्चात् वर्णित सूचना और अभिलेखों को देने या प्रस्तुत करने या दिलवाने या प्रस्तुत करवाने का दायी होगा।

(2) कोई संप्रवर्तक जो कॉलोनी का विकास करता है या जो ऐसे अपार्टमेंट वाले भवन का निर्माण करता है या निर्माण करने का आशय रखता है वह,—

(क) उस भूमि पर जिस पर ऐसी कॉलोनी विकसित की गई है या ऐसे भवन का निर्माण किया गया या निर्माण किया जाना है, उसके हक के स्वरूप का पूर्ण और सत्य प्रकटन करेगा, भूमि का ऐसा हक, यथास्थिति, सहायक कलक्टर प्रथम ग्रेड या द्वितीय ग्रेड द्वारा, पूर्ववर्ती दस वर्षों से सम्बन्धित संव्यवहार का उसके द्वारा परीक्षण करने के पश्चात् सम्यक रूप से प्रमाणित करवा लिया हो ; और यदि भूमि किसी अन्य व्यक्ति के स्वामित्वाधीन है, तो ऐसी भूमि के स्वामी की, कॉलोनी के विकास या भवन निर्माण के लिए सहमति ले ली गई हो :

परन्तु यह कि भू-स्वामी (भू-स्वामियों) की सहमति के आधार पर संप्रवर्तक को आशय-पत्र जारी किया जा सकेगा परन्तु अनुज्ञप्ति केवल तभी जारी की जाएगी जब संप्रवर्तक भूमि का स्पष्ट और पूर्ण हक अपने नाम अर्जित कर लेता है ;

(ख) किसी अन्य पक्ष के ऐसी भूमि में या पर किसी अधिकार, हक, हित या दावे सहित ऐसी भूमि पर समस्त विल्लंगमों का पूर्ण और सत्य प्रकटीकरण ;

(ग) सात दिन की सूचना या मांग पर निरीक्षण के लिए निम्नलिखित उपलब्ध करवाएगा,—

- (i) कॉलोनी का अभिन्यास और कॉलोनी के मामले में सक्षम प्राधिकारी द्वारा यथा अनुमोदित कॉलोनी में निष्पादित किए जाने वाले विकासात्मक कार्यों की योजना; और
- (ii) भूमि के साथ-साथ सामान्य क्षेत्र पर निर्मित या निर्मित की जाने वाली भवन की योजना और विनिर्देश और (विद्युत और जल प्रदाय, सीवरेज और जल निकासी प्रणाली, लिफ्टस, अग्निशमन उपस्कर सहित) उपलब्ध करवाई गई सुविधाएं और सामान्य सेवाएं, ऐसी योजनाएं और विनिर्देश भवन विनियमों के उपबन्धों के अनुसार होने चाहिए, जो तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन प्राधिकारी द्वारा, जिससे ऐसा करने की अपेक्षा की जाए भवन और आनुषंगिक क्षेत्रों के किन भागों को सामान्य क्षेत्र के रूप में रखने का विचार है और अपार्टमेंटों के मामले में सुविधाएं दर्शाते हुए अनुमोदित किया जाना चाहिए :

परन्तु यह कि अपार्टमेंटों की संख्या और आकार भवन विनियमों के अनुसार होना चाहिए, और अपार्टमेंटों का क्षेत्र ऐसी सीमा से अधिक नहीं होना चाहिए जैसी कि विहित प्राधिकारी द्वारा नियत की जाए ;

- (घ) खण्ड (क), (ख) और (ग) में निर्दिष्ट समस्त दस्तावेज, योजनाओं और विनिर्देशों या उनकी प्रतियों को स्थल (साइट) पर और उसके कार्यालय में दर्शाया या रखना और प्लॉट या किसी अपार्टमेंट को लेने वाले या लेने का आशय रखने वाले व्यक्तियों के निरीक्षण के लिए उन्हें उपलब्ध करवाना और संगम का गठन हो जाने के पश्चात् वह इन अभिलेखों और भवन की स्वीकृत योजना की एक-एक प्रति संगम को प्रस्तुत करेगा ;
- (ङ) एक या अधिक लिफ्टों की व्यवस्था करना या किए जाने के उपबन्ध सहित फिक्सचर, फिटिंगज और सुख-सुविधाओं के स्वरूप को प्रकट करेगा ;
- (च) यदि संप्रवर्तक स्वयं भवन निर्माता है, डिजाइन के बारे में विहित विशिष्टियां और निर्माण में प्रयोग की जाने वाली सामग्री को युक्तियुक्त सूचना या मांग पर प्रकट करेगा और यदि संप्रवर्तक स्वयं भवन निर्माता नहीं है, तो डिजाइन, सामग्री, और भवन के निर्माण के बारे में उसके द्वारा वास्तुविदों और ठेकेदारों से की गई समस्त संविदाओं को प्रकट करेगा;
- (छ) लिखित में वह तारीख विनिर्दिष्ट करेगा जिसको कि प्लॉट या अपार्टमेंट का कब्जा दिया जाना है और वह तदनुसार ऐसा कब्जा सौंपेगा ;

- (ज) उसके सिवाय, जहां विनिर्दिष्ट प्लॉटों या अपार्टमेंटों के बारे में करार नहीं है और आंबटन लॉट द्वारा किया गया है, प्लॉटों या अपार्टमेंटों की, उनकी संख्या सहित, पक्षकारों के नाम और पते, जिन्होंने प्लॉट या अपार्टमेंट ले रखे हैं या लेने के लिए सहमत हैं, प्रभारित या उस पर प्रभारित किए जाने के लिए सहमत कीमत और निबन्धन और शर्तें, यदि कोई हों, जिन पर प्लॉटों या अपार्टमेंटों को ले रखा है या लेने के लिए सहमति दी है, की सूची तैयार करेगा और अनुरक्षित रखेगा ;
- (झ) जिन्होंने अपार्टमेंट ले रखे हैं या लेने हैं ऐसे व्यक्तियों से गठित संगम का संचालन करने के लिए यथावत स्वरूप और निबन्धनों तथा शर्तों की प्रमित प्रकृति लिखित में दर्शाएगा;
- (ञ) कब्जा लेने के लिए व्यक्तियों को तब तक अनुज्ञात नहीं करेगा जब तक कि समुचित प्राधिकारी द्वारा किसी विधि के अधीन अपेक्षित अधिमोग प्रमाण-पत्र सम्यक् रूप से न दिया गया हो और जब तक कि ऐसा अधिमोग प्रमाण-पत्र प्राप्त न किया गया है, कोई भी व्यक्ति अपार्टमेंट का कब्जा नहीं ले सकेगा ;
- (ट) भू-किराया, यदि कोई हो, नगरपालिका या अन्य स्थानीय कर, जल एवं विद्युत प्रभार, राजस्व निर्धारण, बन्धकों पर ब्याज या अन्य विल्लंगमों, यदि कोई हों, सहित समस्त निर्गमों का पूर्ण और सत्य प्रकटीकरण करेगा ;
- (ठ) निर्मित किए जाने वाले प्रस्तावित भवन और अपार्टमेंटों या विकसित की जाने वाली कॉलोनी की प्राक्कलित लागत का विवरण देगा और रीति जिस के द्वारा ऐसी लागत में वृद्धि विधिमान्य कारणों से पारस्परिक करार द्वारा यथा अनुमोदित की जाए ;
- (ड) ऐसी अन्य सूचना और अभिलेखों का, ऐसी रीति में जैसी विहित की जाए, पूर्ण और सत्य प्रकटीकरण करेगा ;
- (ढ) मांग पर और युक्तियुक्त प्रभारों के संदाय पर इस उप-धारा के किन्हीं खण्डों में निर्दिष्ट ऐसे अभिलेखों की सही प्रतियां, जैसी विहित की जाएं, प्रदान करेगा।

4. विज्ञापन या प्रास्पेक्टस जारी करना.— (1) कोई भी संप्रवर्तक किसी अपार्टमेंट या प्लॉट के विक्रय के लिए प्रस्थापित करने वाला और उन व्यक्तियों को आमन्त्रित करने वाला, जो ऐसे अपार्टमेंट या प्लॉट लेना चाहते हैं अग्रिम या निक्षेप प्राप्त करने के लिए, विज्ञापन या प्रास्पेक्टस तब तक जारी नहीं करेगा जब तक कि,—

- (क) संप्रवर्तक धारा 19 की उप-धारा (2) के अधीन रजिस्ट्रेशन प्रमाण-पत्र धारित नहीं करता है और यह प्रवर्तन में है और इसे निलंबित या प्रतिसंहत नहीं किया गया हो और इसकी क्रम संख्या विज्ञापन या प्रास्पेक्टस में वर्णित हो ;

(ख) विज्ञापन और प्रास्पेक्टस की एक प्रति, इसके जारी करने या प्रकाशन से पूर्व, सक्षम प्राधिकारी के कार्यालय में प्रस्तुत न कर दी हो ; और

(ग) संप्रवर्तक, यथास्थिति, कॉलोनी या भवन के लिए, इस अध्यादेश की धारा 5 की उप-धारा (3) के अधीन विधिमान्य अनुज्ञप्ति धारित न करता हो।

(2) उप-धारा (1) के अधीन जारी विज्ञापन या प्रास्पेक्टस, विक्रय के लिए प्रस्तावित अपार्टमेंटों और प्लॉटों का क्षेत्र, भूमि का हक, भूमि का विस्तार और प्रास्थिति, संदेय मूल्य और कॉलोनियों की बाबत, कॉलोनी का अभिन्यास भी, कॉलोनी में किए जाने वाले विकासात्मक कार्यों के बारे में योजना और धारा 5 की उप-धारा (3) के अधीन सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी की गई अनुज्ञप्ति की क्रम संख्या और विधिमान्यता, और ऐसे अन्य मामले जैसे विहित किए जाएं, का प्रकटीकरण करेगा।

(3) विज्ञापन या प्रास्पेक्टस, संप्रवर्तक के कार्यालय में और स्थल (साइट) पर जहां भवन का निर्माण किया जा रहा हो या भूमि पर, जो कॉलोनी के लिए विकसित की जा रही हो, इस धारा में और धारा 3 में विनिर्दिष्ट अभिलेखों सहित, निरीक्षण के लिए उपलब्ध रहेंगे।

(4) जब कोई व्यक्ति, विज्ञापन या प्रास्पेक्टस पर विश्वास करके अग्रिम देता है या निक्षेप देता है, और उसमें सम्मिलित किसी झूठी विवरणी के कारण उसे कोई हानि या नुकसान होता है, तो वह निम्न द्वारा क्षतिपूर्ति किया जाएगा,—

(क) संप्रवर्तक द्वारा, यदि वैयक्तिक है ;

(ख) फर्म के प्रत्येक भागीदार द्वारा, यदि संप्रवर्तक कोई फर्म है ;

(ग) प्रत्येक व्यक्ति द्वारा जो विज्ञापन या प्रास्पेक्टस जारी करने के समय निदेशक है, यदि संप्रवर्तक कोई कम्पनी है :

परन्तु ऐसा कोई व्यक्ति दायी नहीं होगा यदि वह यह साबित कर दे कि :—

(क) विज्ञापन या प्रास्पेक्टस जारी करने से पूर्व, उसने निदेशक बनने की सहमति वापिस ले ली थी ; या

(ख) विज्ञापन या प्रास्पेक्टस उसकी जानकारी या सहमति के बिना जारी किए गए थे और इसके जारी होने का पता लगने पर, उसने तत्काल युक्तियुक्त सार्वजनिक सूचना जारी की हो कि यह उसकी जानकारी या सहमति के बिना जारी हुआ था ; या

- (ग) विज्ञापन या प्रास्पेक्टस जारी करने के पश्चात् और प्लॉट या अपार्टमेंट के क्रेताओं के साथ कोई करार करने से पूर्व, उसने, उसमें किसी झूठी विवरणी का पता चलने पर उसने अपनी सहमति वापिस ले ली हो और अलग होने और उसके कारणों की युक्तियुक्त सार्वजनिक सूचना जारी की है।

(5) जब किसी विज्ञापन या प्रास्पेक्टस में कोई असत्य कथन है तो, प्रत्येक व्यक्ति जो इसको जारी करने के लिए प्राधिकृत है, ऐसी अवधि के कारावास से, जो तीन मास से कम नहीं होगा परन्तु जो दो वर्ष तक बढ़ाया जा सकेगा या जुर्माने से जो पांच हजार रुपये से कम नहीं होगा परन्तु जो पचास हजार रुपये तक बढ़ाया जा सकेगा या दोनों से दण्डनीय होगा, जब तक कि वह यह साबित न कर दे कि कथन तत्त्वहीन था या उसके पास विश्वास करने का कारण था और विज्ञापन या प्रास्पेक्टस जारी करने के समय तक उसको विश्वास था कि कथन सत्य था।

5. भूमि को कॉलोनी में विकसित करना और भवन का निर्माण.— (1) कोई संप्रवर्तक जो भूमि को कॉलोनी में विकसित करना चाहता है या भवन का निर्माण करना चाहता है, विहित प्ररूप में, विहित सूचना सहित और विहित फीस सहित सक्षम प्राधिकारी को, इसके लिए अनुज्ञा प्रदान करने हेतु आवेदन करेगा और प्रत्येक कॉलोनी या भवन के लिए अलग-अलग अनुज्ञा अपेक्षित होगी।

(2) उप-धारा (1) के अधीन आवेदन की प्राप्ति पर, सक्षम प्राधिकारी, भूमि के हक, भूमि विस्तार और अवस्थिति, कॉलोनी का विस्तार करने की संप्रवर्तक की क्षमता, कॉलोनी का अभिन्यास, कॉलोनी के विकास का आसपास के क्षेत्रों के साथ अनुरूप होना, कॉलोनी में किए जाने वाले विकास के कार्यों की योजना और ऐसे अन्य मामलों, जैसा यह उचित समझे, की जांच करने के पश्चात् और आवेदक को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात् और विहित प्राधिकारी की राय पर भी विचार करने के पश्चात् लिखित में कारणों को अभिलिखित करके ऐसी अनुज्ञा को प्रदान करने या इन्कार करने के आदेश पारित करेगा।

(3) जहां उप-धारा (2) के अधीन अनुज्ञा प्रदान करने के लिए आदेश पारित किया जाता है, तो सक्षम प्राधिकारी, संप्रवर्तक द्वारा सक्षम प्राधिकारी द्वारा सत्यापित विकास कार्यों की पच्चीस प्रतिशत प्राक्कलित लागत के बराबर बैंक गारण्टी या मांग ड्राफ्ट द्वारा प्रतिभूति या सावधि जमा करवाने के पश्चात् और संप्रवर्तक द्वारा विहित प्ररूप में इस प्रकार प्रदान की गई अनुज्ञप्ति की शर्तों के अनुसार विकास कार्यों को पूर्ण करने को कार्यान्वित करने के लिए करार करके वचनबद्ध होने पर, विहित प्ररूप में अनुज्ञप्ति प्रदान करेगा।

(4) उप-धारा (3) के अधीन प्रदान की गई अनुज्ञप्ति, तीन वर्ष की अवधि के लिए विधिमान्य होगी और तत्पश्चात् एक समय पर, विहित फीस के संदाय पर दो वर्ष की अवधि के लिए नवीकृत की जा सकेगी।

(5) संप्रवर्तक सरकार द्वारा या स्थानीय प्राधिकरण द्वारा कार्यान्वित किए जाने वाले विकास कार्यों के लिए विकास प्रभारों का संदाय करने के लिए वचनबद्ध होने के लिए करार करेगा।

(6) सक्षम प्राधिकारी विकास प्रभारों और समय तथा रीति जिसमें उप-धारा (5) में निर्दिष्ट किए गए ऐसे प्रभार, यथास्थिति, सरकार या स्थानीय प्राधिकरण को संदत्त किए जाएंगे अवधारित करेगा।

(7) संप्रवर्तक इस प्रयोजन के लिए अलग रखी गई भूमि पर अपनी लागत से स्कूलों, अस्पतालों, सामुदायिक भवनों का निर्माण करेगा या करवाएगा या ऐसी भूमि को किसी स्थानीय प्राधिकरण या संस्थान या व्यक्ति को विकसित भूमि की वास्तविक लागत के संदाय पर, जैसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा नियत की गई है, ऐसे निबन्धनों और शर्तों पर, जैसी यह उचित समझे, अन्तरित करेगा :

परन्तु यह कि यदि उन सुख-सुविधाओं को ध्यान में रखते हुए, जो विद्यमान हैं या स्थानीय क्षेत्र में उपलब्ध करवाने के लिए प्रस्तावित हैं सक्षम प्राधिकारी की यह राय है कि इन सुख-सुविधाओं में एक या अधिक उपलब्ध करवाना अनिवार्य नहीं है तो, यह संप्रवर्तक को, ऐसी सुख-सुविधाएं पूर्णतः या भागतः ऐसी रीति में और ऐसे निबन्धनों और शर्तों के अधीन, जैसी विहित की जाएं, उपलब्ध करवाने से छूट प्रदान कर सकेगा।

(8) संप्रवर्तक रिहायशी प्लॉटों और अपार्टमेंटों की कम से कम पांच प्रतिशत संख्या को, ऐसे व्यक्तियों को, ऐसी रीति में और ऐसे निबन्धनों और शर्तों के अधीन, जैसी विहित की जाएं, विक्रय करने या पट्टे पर दिए जाने के लिए आरक्षित करेगा जो समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग से सम्बन्धित हैं।

(9) संप्रवर्तक, सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किए गए समस्त निदेशों की, अभिन्यास के निष्पादन की सम्यक् अनुपालना और उस पर विकास कार्यों के कार्यान्वयन को सुनिश्चित करने के लिए, पालना करेगा और ऐसे निष्पादन का निरीक्षण करने के लिए सक्षम प्राधिकारी को या इसके द्वारा प्राधिकृत किसी अन्य अधिकारी को, अनुज्ञापित करेगा।

(10) संप्रवर्तक, समस्त सड़कों, खुली जगहों, सार्वजनिक पार्कों और जन स्वास्थ्य सेवाओं का रख-रखाव और अनुरक्षण उनके स्थानीय प्राधिकरण या संगम को अन्तरण की तारीख तक बिना किसी लागत (निःशुल्क) के करने के लिए जिम्मेवार होगा।

(11) इस अध्यादेश या तदधीन बनाए गए नियमों या उप-धारा (3) के अधीन प्रदान की गई अनुज्ञप्ति की किन्हीं शर्तों का संप्रवर्तक द्वारा उल्लंघन होने की दशा में, सक्षम प्राधिकारी, सुनवाई का अवसर प्रदान करने के पश्चात्, अनुज्ञप्ति को रद्द कर सकेगा और उप-धारा (3) के अधीन संप्रवर्तक द्वारा दी गई बैंक गारण्टी को प्रवर्तित करा सकेगा।

(12) जब उप-धारा (11) के अधीन अनुज्ञप्ति रद्द हो जाती है, तो सक्षम प्राधिकारी विकास कार्यों को संप्रवर्तक के जोखिम पर क्रियान्वित करवाएगा और बैंक गारण्टी या प्रतिभूमि के प्रवर्तन के

परिणामस्वरूप प्राप्त की गई रकम का समायोजन करने के पश्चात् विहित प्राधिकारी द्वारा उक्त विकास कार्यों पर उपगत किए जाने वाले ऐसे प्रभारों को संप्रवर्तक और आबंटितियों से विहित रीति में, भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूल करेगा।

(13) उप-धारा (12) में निर्दिष्ट विकास प्रभारों के संदाय के लिए संप्रवर्तक का दायित्व, संप्रवर्तक द्वारा आबंटितियों से वास्तव में वसूल की गई रकम से, ऐसे विकास कार्यों पर वास्तव में खर्च की गई रकम से कम की गई रकम से अधिक नहीं होगी, और आबंटितियों का दायित्व उस रकम से अधिक नहीं होगा जिसे उनके मध्य विक्रय या अन्तरण के करार के निबन्धनों के अधीन उक्त विकास कार्यों के खर्चों के लिए उनके द्वारा संप्रवर्तक को सन्दत्त किया जाना है :

परन्तु यह कि सक्षम प्राधिकारी, आबंटितियों से उनकी सहमति से, उपरोक्त विक्रय के करार या अन्तरण के अधीन अनुज्ञेय से अधिक रकम वसूल कर सकेगा।

(14) इस अध्यादेश में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, उप-धारा (12) के अधीन विकास कार्यों को कार्यान्वित किए जाने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी, संप्रवर्तक को, विनिर्दिष्ट समय के भीतर आबंटितियों को भूमि का कब्जा और हक का अन्तरण करने के लिये समर्थ बनाने हेतु, रकम, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा विकास संकर्मों की लागत हेतु वसूल की जा सकेगी, के समायोजन के पश्चात् आदेश द्वारा संप्रवर्तक को, आबंटितियों से देय अतिशेष रकम, यदि कोई हो, को प्राप्त करने के लिए प्राधिकृत कर सकेगा और विनिर्दिष्ट समय के भीतर आबंटितियों को भूमि के कब्जे और हक का भी अन्तरण करेगा और यदि संप्रवर्तक ऐसा करने में असफल रहता है, तो सक्षम प्राधिकारी संप्रवर्तक की ओर से आबंटिति को रकम की प्राप्ति पर जो उससे देय थी, भूमि का कब्जा और हक का अन्तरण करेगा।

(15) उप-धारा (12) के अधीन विकास कार्यों पर व्यय निर्वहन के पश्चात् शेष रकम संप्रवर्तक को सन्देह होगी।

6. **विक्रय करार.**— (1) तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि में किसी बात के होते हुए भी, संप्रवर्तक जो भवन या अपार्टमेंट का निर्माण करने का आशय रखता है या निर्माण करता है, समस्त या जिसमें से कुछ का लिया जाना है या सवामित्व के आधार पर लिया गया है, या जो कॉलोनी में प्लॉट के विक्रय हेतु प्रस्ताव रखने का आशय रखता है, उसके अग्रिम संदाय या निक्षेप (डिपोजिटस) के रूप में कोई राशि, जोकि विक्रय मूल्य का पच्चीस प्रतिशत से अधिक नहीं होगी, को स्वीकृत करने से पूर्व ऐसे प्रत्येक व्यक्ति, जिसने, यथास्थिति, ऐसा अपार्टमेंट या प्लॉट लेना है या ले लिया है, के साथ विक्रय हेतु लिखित करार किया जाएगा और करार विहित प्ररूप में विहित दस्तावेजों के साथ किया जाएगा :

परन्तु यदि आबंटन के लिये लॉट निकालने से पूर्व, आवेदक से केवल प्रतिदेय आवेदन फीस ही एकत्रित की जाती है, तो ऐसा करार केवल ऐसे लॉट के निकालने के पश्चात् अपेक्षित है।

(2) संप्रवर्तक उप-धारा (1) के अधीन किये गये विक्रय करार को एक पक्षीय रूप में रद्द नहीं करेगा और यदि उसके पास इसको रद्द करने का पर्याप्त हेतुक है तो वह करार के अन्य पक्षकारों को सम्यक् नोटिस देगा और एकत्रित की गई पूरी रकम का बारह प्रतिशत प्रतिवर्ष ब्याज की दर से प्रतिदाय करेगा।

(3) उप-धारा (1) के अधीन विहित किए जाने वाले करार में, अपार्टमेंट की बाबत, इसके नीचे दिए गए खण्ड (क) में और कॉलोनी में प्लॉटों की बाबत, खण्ड (ख) में अन्य बातों के साथ नीचे विनिर्दिष्ट विशिष्टियां अन्तर्विष्ट होंगी और ऐसे करार के साथ खण्ड (ग) में विनिर्दिष्ट दस्तावेजों की प्रतियां संलग्न की जाएंगी,—

(क) अपार्टमेंट के मामले में विशिष्टियां,—

- (i) यदि भवन का निर्माण किया जाना है, तो प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित विनिर्देशों और योजनाओं के अनुसार भवन का निर्माण करने का संप्रवर्तक का दायित्व, जिसे तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन ऐसा करना अपेक्षित है ;
- (ii) तारीख जिसको कि अपार्टमेंट का कब्जा आबंटिती को दिया जाना है;
- (iii) बॉलकोनियों के क्षेत्र सहित अपार्टमेंट का क्षेत्र जिसको कि पृथकतः दिखाया जाना चाहिए ;
- (iv) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं की आनुपातिक कीमत सहित, जिसको पृथकतः दिखाया जाना चाहिए, अपार्टमेंट की कीमत जो अपार्टमेंट के आबंटिती द्वारा संदत्त की जानी है और अन्तराल जिन पर उसकी किस्तों का संदाय किया जाना है ;
- (v) उन व्यक्तियों, जिन्होंने अपार्टमेंट लिया है या लेना है, से गठित किए जाने वाले संगम की प्रमित प्रकृति ;
- (vi) सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं और सीमित सामान्य क्षेत्रों और सुविधाओं, यदि कोई हैं, की प्रकृति, विस्तार और विवरण ;
- (vii) सामान्य क्षेत्रों और प्रसुविधाओं तथा सीमित सामान्य क्षेत्रों और प्रसुविधाओं, में अविभक्त हित की प्रतिशतता, यदि कोई हो, जो अपार्टमेंट से सम्बन्धित विक्रय करने के करार से सम्बन्धित हो, ऐसी प्रतिशतता समस्त अपार्टमेंटों के कुल निर्मित क्षेत्र के लिए अपार्टमेंट के विनिर्मित क्षेत्र के अनुपात में होगी ;

(viii) उपयोग का कथन, जिसके लिये अपार्टमेंट आशयित है और इसके उपयोग करने पर निर्बन्धन, यदि कोई हो ;

(ख) कॉलोनी में प्लोटों के मामले में विशिष्टियां,—

- (i) तारीख जिसको कि अपार्टमेंट का कब्जा आबंटिती को दिया जाना है ;
- (ii) प्लॉट का क्षेत्र और कीमत ; और
- (iii) उपयोग का कथन, जिसके लिए अपार्टमेंट आशयित है और इसके उपयोग करने पर निर्बन्धन, यदि कोई हो ;

(ग) करार के साथ संलग्न किए जाने वाले दस्तावेज की प्रतियां,—

- (i) धारा 3 की उप-धारा (2) के खण्ड (क) में निर्दिष्ट, यथास्थिति सहायक कलक्टर प्रथम ग्रेड या द्वितीय ग्रेड द्वारा प्रमाण-पत्र ;
- (ii) संप्रवर्तक के प्लॉट या भूमि, जिस पर अपार्टमेंटों के भवन का निर्माण किया गया है या निर्माण किया जाना है, पर हक की प्रकृति को दर्शाते हुए किसी सम्बन्धित राजस्व अभिलेख से प्रमाणित प्रति ; और
- (iii) प्राधिकरण द्वारा यथा अनुमोदित अपार्टमेंट के प्लान और विनिर्देश, जिनका कि तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन ऐसा किया जाना अपेक्षित है।

7. **संप्रवर्तक द्वारा लेखों का रख-रखाव.**— संप्रवर्तक, उसके द्वारा, उन व्यक्तियों से, जो अपार्टमेंट या प्लॉट लेने का आशय रखते हैं या जिन्होंने उन्हें ले लिया है विक्रय कीमत हेतु या किसी अन्य प्रयोजन के लिये ली गई राशियों या निक्षेप, जिनके अन्तर्गत किसी सहकारी सोसाइटी या कम्पनी को बनाने के लिए शेयर पूंजी हेतु ऐसी ली गई, या प्रभारों (भू-किराया, यदि कोई है, नगरपालिका या अन्य स्थानीय कर, जल या विद्युत प्रभार, राजस्व निर्धारण, बन्धक या अन्य विल्लगनों पर ब्याज, यदि कोई है स्टाम्प शुल्क और हस्तांतरण के लिये रजिस्ट्रीकरण फीस सहित) हेतु ली गई राशि के लिए, किसी भी अनुसूचित बैंक में एक अलग खाता खोलेगा ; और संप्रवर्तक उक्त धन को उन प्रयोजनों के लिये जिसके लिए इसे दिया गया था, रखेगा और धन को, अपार्टमेंटों के निर्माण सहित उन प्रयोजनों के लिए और, कॉलोनीयों के मामले में, विकास कार्यों की लागत की पूर्ति के लिये संवितरित करेगा और सक्षम प्राधिकारी द्वारा लिखित में मांगने पर, उस खाते की बाबत, समस्त संव्यवहारों का पूर्ण और सत्य प्रकटन करेगा, और विशेष प्रयोजन के लिये इस प्रकार एकत्रित रकमों का किसी अन्य प्रयोजन के लिये पन्द्रह प्रतिशत के सिवाय उपयोग नहीं करेगा।

8. **अन्तरण तक प्रभार के संदाय के लिये उत्तरदायित्व.**— संप्रवर्तक, जब वह कब्जे में है, और जहां वह उन व्यक्तियों, जिन्होंने प्लॉट या अपार्टमेंट ले लिए हैं या लेने हैं, से प्रभारों के संदाय के लिये राशियां एकत्रित करता है, तत्पश्चात् भी, समस्त प्रभारों (भू-किराया, नगरपालिका या अन्य स्थानीय कर, जल या विद्युत के लिये प्रभार राजस्व निर्धारण, बंधक या अन्य विल्लगनों पर ब्याज, यदि कोई, सहित) को संदत्त करेगा जब तक कि वह अपार्टमेंटों और प्लॉटों को लेने वाले व्यक्तियों को सम्पत्ति अन्तरित नहीं कर देता, जहां कोई संप्रवर्तक, उन व्यक्तियों, जिन्होंने अपार्टमेंट या प्लॉट ले लिए हैं या लेने हैं, से उसके द्वारा एकत्रित समस्त या किसी भी प्रकार के प्रभार का, अपार्टमेंट और प्लॉट लेने वाले व्यक्तियों को सम्पत्ति अन्तरित करने से पूर्व, संदाय करने में असफल रहता है, तो संप्रवर्तक, सम्पत्ति अन्तरित होने के पश्चात् भी, प्राधिकरण या व्यक्ति जिसको यह संदेय है, को ऐसे प्रभारों और शास्तिक प्रभारों का संदाय करने के लिये दायी रहेगा, यदि कोई हों, और किसी भी विधिक कार्यवाही जो इसके लिए ऐसे प्राधिकरण या व्यक्ति द्वारा इस निमित्त की जा सकेगी, के लिए दायी होगा।

9. **त्रुटियों के लिए कोई परिवर्तन या परिशोधन नहीं.**— (1) प्राधिकरण द्वारा यथा अनुमोदित भवन की योजनाओं (प्लान) और विनिर्देशों, जो किसी विधि के अधीन ऐसा करने के लिए अपेक्षित है, का प्रकटीकरण या प्रस्तुतीकरण उस व्यक्ति को, जो किसी अपार्टमेंट को लेने को सहमत है, करने के पश्चात्, संप्रवर्तक,—

- (i) उस व्यक्ति की पूर्व सहमति के बिना, ऐसे अपार्टमेंट की बाबत, उसमें वर्णित संरचनाओं में कोई परिवर्तन नहीं करेगा ; या
- (ii) उन समस्त व्यक्तियों, जो ऐसे भवन में अपार्टमेंट लेने के लिये सहमत हैं, की पूर्व सहमति के बिना, भवन की संरचना में कोई परिवर्तन या परिवर्धन नहीं करेगा या किसी अतिरिक्त संरचना का निर्माण नहीं करेगा।

(2) उप-धारा (1) के उपबन्धों के अध्वधीन, भवन का उपरोक्त योजनाओं (प्लान) और विनिर्देशों के अनुसार निर्माण और सम्पूर्ति की जाएगी और यदि भवन या उसमें उपयोग की गई सामग्री में कोई त्रुटि (कमी) हो, या, यदि निर्माण में कोई अप्राधिकृत परिवर्तन, कब्जा सौंपने की तारीख से एक वर्ष की अवधि के भीतर, संप्रवर्तक के नोटिस में लाया जाता है, तो संप्रवर्तक द्वारा जहां कहीं भी सम्भव हो, उन व्यक्तियों से, जो अपार्टमेंट लेने के लिये सहमत थे, कोई और प्रभार लिये बिना, त्रुटि को सुधारा जाएगा, और अन्य मामलों में ऐसे व्यक्ति, ऐसी त्रुटियों या परिवर्तन के लिये युक्तियुक्त प्रतिकर प्राप्त करने के हकदार होंगे और जहां भवन या उसमें उपयोग की गई सामग्री में किसी त्रुटि या निर्माण में किसी अप्राधिकृत परिवर्तन के विषय में कोई विवाद हो, या ऐसी किसी त्रुटि या परिवर्तन, जो संप्रवर्तक द्वारा युक्तियुक्त रूप से सुधारा जा सकता है या ऐसी किसी त्रुटि या परिवर्तन, जो संप्रवर्तक द्वारा सुधारी नहीं जा सकती है, सुधारी नहीं गई है, की बाबत संदेय युक्तियुक्त प्रतिकर रकम की बाबत, मामला, ऐसी फीस की संदाय पर, जो विहित की जाए, कब्जा सौंपने की तारीख से तीन वर्ष की अवधि के भीतर, सक्षम प्राधिकारी के विनिश्चय

के लिये निर्दिष्ट किया जाएगा और सक्षम प्राधिकारी, पक्षकारों को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात्, और जांच करने के पश्चात् यदि कोई है, जैसा वह उचित समझे, आदेश पारित करेगा, जो अन्तिम होगा।

10. रकम का प्रतिदाय.— यदि संप्रवर्तक,—

- (क) विनिर्दिष्ट तारीख को या पक्षकारों द्वारा सहमत किसी अन्य तारीख को, सम्यक् रूप से तैयार प्लाट या अपार्टमेंट का कब्जा, करार के निबन्धनों के अनुसार देने में असफल रहता है ; या
- (ख) अपने या उसके अभिकर्ता के नियन्त्रण के परे के कारणों से प्लाट या अपार्टमेंट का कब्जा विनिर्दिष्ट तारीख तक या आगामी करार पाई गई तारीख तक देने में असमर्थ रहता है, तो संप्रवर्तक मांग पर, परन्तु किसी अन्य उपचार पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना जिसके लिये वह दायी है, उसके द्वारा उस प्लाट या अपार्टमेंट की बाबत पहले ही प्राप्त की गई रकमों का, उस तारीख से जिसको संप्रवर्तक ने रकम प्राप्त की है, उस तारीख तक जब तक रकम और उस ब्याज का प्रतिदाय नहीं कर दिया जाता है, बारह प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से, प्रतिदाय करने के लिए दायी होगा और रकम तथा ब्याज का उस भूमि पर प्रभार होगा जिस पर प्लाट का विकास किया जाना है या भवन का निर्माण किया गया है या किया जाना था और उस पर निर्माण, यदि कोई हो, किसी पूर्व विल्लंगम के अधधीन होगा।

11. सहमति के बिना कोई बंधक नहीं.— (1) कोई भी संप्रवर्तक, किसी अपार्टमेंट या प्लाट के विक्रय के करार का निष्पादन करने के पश्चात् ऐसे अपार्टमेंट या भूमि या प्लाट पर, उस व्यक्ति की पूर्व सहमति के बिना, जो ऐसे अपार्टमेंट या प्लाट को लेता है या लेने को सहमत है, बंधक या प्रभार सृजित नहीं करेगा और यदि ऐसी पूर्व सहमति के बिना कोई ऐसा बंधक किया है या प्रभार सृजित किया गया है, तो यह ऐसे व्यक्ति के अधिकार या हित को प्रभावित नहीं करेगा।

(2) यदि किसी संप्रवर्तक ने किसी अपार्टमेंट या प्लाट का विक्रय करार, किसी व्यक्ति के साथ निष्पादित किया है और उससे अब तक संदत्त करने के लिये करार पाई गई समस्त रकमों को उससे प्राप्त नहीं किया गया है, तो पश्चात् कथित, संप्रवर्तक की पूर्व सहमति के बिना ऐसे अपार्टमेंट या प्लाट के विरुद्ध कोई बंधक या प्रभार सृजित नहीं करेगा :

परन्तु संप्रवर्तक सहमति नहीं रोकेगा यदि बंधक या प्रभार संप्रवर्तक को देय रकम के संदाय के लिये वित्त प्राप्त करने के प्रयोजन के लिये है।

12. अधिमोग और सम्पूर्ति प्रमाण—पत्र.— (1) संप्रवर्तक का निम्नलिखित दायित्व होगा:—

- (i) अपार्टमेंटों के मामले में, प्राधिकरण से जो किसी विधि के अधीन ऐसा करने के लिए

अपेक्षित है, किसी भवन के लिये सम्पूर्ति और अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त करना और यदि संप्रवर्तक युक्तियुक्त समय के भीतर, भवन के निर्माण के पश्चात्, ऐसे प्राधिकरण से अधिभोग प्रमाण-पत्र के लिये आवेदन नहीं करता है, तो अपार्टमेंट का आबंटिती उक्त प्राधिकरण को अधिभोग प्रमाण-पत्र के लिये आवेदन कर सकेगा ; और

- (ii) कॉलोनी के मामले में, सक्षम प्राधिकारी से उस प्रभाव का सम्पूर्ति प्रमाण-पत्र करना कि उसने धारा 5 के अधीन दी गई अनुज्ञप्ति की शर्तों और निबन्धनों के अनुसार, सभी प्रकार से विकास कार्यों को पूरा कर दिया गया है।

(2) उप-धारा (1) में निर्दिष्ट प्राधिकारी, संप्रवर्तक और आबंटिती के बीच हुये विक्रय करार के बारे में, और भवन विनियमन और अन्य समस्त औपचारिकताओं का अनुपालन करने के बारे में अपना समाधान होने पर, एक अधिभोग प्रमाण-पत्र जारी करेगा।

13. संप्रवर्तक द्वारा दस्तावेजों का निष्पादन.— धारा 12 के अधीन अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के पश्चात् संप्रवर्तक इसकी एक प्रति सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत करेगा और तत्पश्चात् वह अपने हक (टाइटल) को पूर्ण करने हेतु आवश्यक कदम उठाएगा और अपार्टमेंट जिसमें ऐसी विशिष्टियां अन्तर्विष्ट हैं, जैसी विहित की जाएं, का अन्नय स्वामित्व और ऐसे अपार्टमेंट से लगे सांझे क्षेत्रों और सुविधाओं में अविभक्त हित का, उस व्यक्ति को जिसके पक्ष में उसने उस अपार्टमेंट का विक्रय करार निष्पादित किया है, हस्तांतरण करेगा, और अपार्टमेंट, जिसमें ऐसी विशिष्टियां अन्तर्विष्ट हैं, जैसी विहित की जाएं, और उसके अन्य समस्त सुसंगत दस्तावेजों का हस्तांतरण विलेख, ऐसे करार के अनुसार, अपार्टमेंट का कब्जा देने की तारीख से तीन मास के भीतर, निष्पादित करेगा और सम्पत्ति से सम्बन्धित हक के समस्त दस्तावेज, जो उसके कब्जे में या शक्ति में हों, परिदत्त करेगा और संप्रवर्तक अपार्टमेंटों के उस विस्तार तक जो वह अपने स्वयं के नाम पर ले रहा है और अपार्टमेंट जो विक्रय हेतु है परन्तु अभी तक बिक्रीत नहीं किए गए हैं के सिवाय, सम्पत्ति में कोई हक आरक्षित नहीं रखेगा।

14. हस्तांतरण के रजिस्ट्रीकरण का प्रवर्तन.— (1) यदि संप्रवर्तक, धारा 13 के उपबन्धों के निबन्धनों के अनुसार तीन महीने के भीतर, अपार्टमेंट के हस्तांतरण विलेख और अन्य सुसंगत दस्तावेजों को, बिना पर्याप्त कारण के, निष्पादित करने में असफल रहता है, तो अपार्टमेंट के कब्जे वाला व्यक्ति, विक्रय करार के अनुसार, प्रमाण-पत्र के लिये, समक्ष प्राधिकारी को विहित प्ररूप में, लिखित में आवेदन कर सकेगा, जिसे सम्बन्धित रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी के समक्ष अन्तरण के रजिस्ट्रीकरण को प्रवर्तित करने हेतु पेश किया जाना है, और ऐसे आवेदन की प्राप्ति और ऐसी जांच, जो आवश्यक हो, करने के पश्चात् और इसका समाधान हो जाने पर कि किसी विधि के अधीन ऐसा करना अपेक्षित प्राधिकरण से अधिभोग प्रमाण-पत्र प्राप्त कर लिया है और व्यक्ति जिसके पास कब्जा है, ने, ऐसा कर दिया है जो उससे विक्रय करार के अधीन ऐसा करना अपेक्षित था, सक्षम प्राधिकारी, रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी को प्रमाण-पत्र जारी करेगा कि यह हस्तांतरण विलेख के रजिस्ट्रीकरण को प्रवर्तित करने के लिए उपयुक्त मामला है और उस व्यक्ति को, जिसने

अपार्टमेंट ले लिया है, अपार्टमेंट का हस्तांतरण विलेख, पेश करने का निदेश देगा, यद्यपि संप्रवर्तक द्वारा रजिस्ट्रीकरण का एक पक्षीय निष्पादन हेतु निष्पादित नहीं किया गया हो।

(2) उप-धारा (1) के अधीन सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी किये गये प्रमाण-पत्र सहित अपार्टमेंट के हस्तांतरण विलेख को रजिस्ट्रीकरण हेतु पेश किये जाने के पश्चात्, रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी संप्रवर्तक को समन जारी करवायेगा और यदि संप्रवर्तक, ऐसे जारी किये गये समन के अनुपालन में हाजिर नहीं होता है, तो लिखित का निष्पादन उसके द्वारा स्वीकृत किया गया समझा जाएगा और रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी लिखत को रजिस्टर करने के लिए अग्रसर होगा और यदि संप्रवर्तक हाजिर होता है परन्तु हस्तांतरण विलेख के निष्पादन का प्रत्याख्यान करता है, तो रजिस्ट्रीकर्ता अधिकारी का, उसे सुनवाई का व्यक्तिगत अवसर देने के पश्चात्, यदि समाधान हो जाता है कि संप्रवर्तक बिना पर्याप्त कारण के हस्तांतरण विलेख का निष्पादन करने में असफल रहा है तो वह उसको रजिस्टर करने के लिये अग्रसर होगा।

(3) यदि संप्रवर्तक धारा 6 के अधीन यथा अपेक्षित विक्रय के लिखित करार को निष्पादित करने में असफल रहता है, या उप-धारा (1) में यथा विनिर्दिष्ट अपार्टमेंट के हस्तांतरण विलेख और अन्य सुसंगत दस्तावेजों का निष्पादन तीन मास के भीतर करने में असफल रहता है तो सक्षम प्राधिकारी, या तो शिकायत (परिवाद) पर या स्वप्रेरणा से प्रत्येक प्लॉट या अपार्टमेंट जिसके लिए व्यतिक्रम हुआ है, प्लॉट या अपार्टमेंट की कीमत के अधिकतम पांच प्रतिशत तक या पांच हजार रुपये तक, जो भी अधिकतर हों, शास्ति और प्रत्येक प्लॉट या अपार्टमेंट के लिए प्रत्येक दिन, जिसके दौरान व्यतिक्रम जारी रहता है, के लिए एक सौ रुपये की अतिरिक्त न्यूनतम शास्ति अधिरोपित कर सकेगा और शास्ति भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूलीय होगी।

(4) उप-धारा (3) के अधीन अधिरोपित शास्ति भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 (1899 का 2) या रजिस्ट्रीकरण अधिनियम, 1908 के अधीन की गई किसी कार्रवाई के अतिरिक्त होगी और यदि शास्ति इन अधिनियमों में से किसी के किन्हीं उपबन्धों के अधीन अधिरोपित की जाती है, तो संप्रवर्तक इस अधिनियम के अधीन या अपार्टमेंट स्वामित्व को शासित करने वाली किसी अन्य विधि के अधीन उसी अपराध के लिए शास्ति का दायी नहीं होगा।

15. अनिवार्य सेवाओं के लिए संप्रवर्तक का दायित्व.— (1) कोई भी संप्रवर्तक और कोई भी व्यक्ति जो भवन या अपार्टमेंटों के प्रबन्ध और अनुरक्षण के लिए उत्तरदायी है, न्यायसंगत और पर्याप्त हेतुक के बिना, या तो स्वयं या किसी अन्य व्यक्ति के द्वारा, ऐसे अपार्टमेंट की बाबत उस व्यक्ति द्वारा उपयोग की जा रही किसी अनिवार्य आपूर्ति या सेवा, जिसने किसी अपार्टमेंट को लिया है या लेने का करार किया गया है या उसके माध्यम से या उसके अधीन अधिभोगी किसी व्यक्ति द्वारा उपयोग में लाई जा रही किसी अनिवार्य आपूर्ति या सेवा को बन्द या विधारित या कम या न्यून नहीं करेगा।

(2) यदि उप-धारा (1) के उपबन्धों का उल्लंघन होता है तो वह व्यक्ति जिसने अपार्टमेंट

लिया है या लेने का करार किया है या उसका अधिमोगी सक्षम प्राधिकारी को ऐसी आपूर्ति या सेवा को प्रत्यावर्तित करने के निदेश करने के लिए आवेदन कर सकेगा।

(3) यदि सक्षम प्राधिकारी का जांच करने पर यह निष्कर्ष है कि उप-धारा (2) में निर्दिष्ट व्यक्ति अनिवार्य आपूर्ति या सेवा का उपभोग कर रहा है और इसे बिना किसी न्यायसंगत और पर्याप्त हेतुक के इसमें बन्द या विधारित या कम या न्यून कर दिया गया था, तो सक्षम प्राधिकारी आदेश में विनिर्दिष्ट की जाने वाली तारीख से पूर्व ऐसी आपूर्ति या सेवा को प्रत्यावर्तित करने का निदेश देते हुए आदेश करेगा।

(4) यदि आपूर्ति या सेवा उप-धारा (3) के अधीन विनिर्दिष्ट तारीख से पूर्व प्रत्यावर्तित नहीं की जाती है, तो भवन या अपार्टमेंट के प्रबन्ध और अनुरक्षण के लिए उत्तरदायी संप्रवर्तक या व्यक्ति, सक्षम प्राधिकारी के उस प्रभाव के अतिरिक्त निदेश पर, शास्ति के लिए दायी होगा, जो उस प्रत्येक दिन के लिए, जिसके पश्चात् व्यतिक्रम जारी रहता है, के एक सौ रुपये तक की हो सकेगी।

(5) तत्समय प्रवृत्त किसी विधि में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, सक्षम प्राधिकारी को उप-धारा (2) के अधीन किए गए किसी आवेदन को विनिश्चित करने की अधिकारिता होगी और किसी अन्य न्यायालय को ऐसे आवेदन को ग्रहण करने की अधिकारिता नहीं होगी और ऐसे आवेदन पर किए गए किसी आदेश की कोई अपील नहीं होगी :

परन्तु यह कि राज्य सरकार अपने समाधान के प्रयोजन के लिए कि आदेश विधि के अनुसार किया गया है, मामले को मंगवा सकती है, जिसमें ऐसा आदेश किया गया था और उससे सम्बन्धित ऐसा आदेश पारित कर सकेगी जैसा वह उचित समझे।

(6) भवन या अपार्टमेंट के प्रबन्ध और अनुरक्षण के लिए दायी कोई संप्रवर्तक या व्यक्ति, जो उप-धारा (1) के उपबन्धों का उल्लंघन करता है, दोषसिद्धि पर, कारावास से, जिसकी अवधि तीन मास तक की हो सकेगी या जुर्माने से, जो पांच हजार रुपए तक का हो सकेगा, या दोनों से दण्डित किया जाएगा।

(7) उप-धारा (6) के अधीन अपराध, संज्ञेय होगा और प्रथम श्रेणी के न्यायिक मजिस्ट्रेट से निम्नतर किसी न्यायालय द्वारा विचारणीय नहीं होगा।

स्पष्टीकरण— I— इस धारा में, "अनिवार्य आपूर्ति या सेवा" के अन्तर्गत जल विद्युत आपूर्ति, रास्तों और सीढ़ियों में प्रकाश व्यवस्था और लिफ्ट्स तथा सफाई या स्वच्छता सेवा भी है।

स्पष्टीकरण— II— इस धारा के प्रयोजन के लिए किसी अनिवार्य आपूर्ति या सेवा विधृत करने में भवन या अपार्टमेंट के प्रबन्ध और अनुरक्षण के लिए उत्तरदायी संप्रवर्तक या व्यक्ति

से हुए कृत्यों या लोप, जिसके मद्दे स्थानीय प्राधिकरण या किसी अन्य प्राधिकरण द्वारा अनिवार्य आपूर्ति बन्द कर दी गई है, सम्मिलित होगा।

16. सम्पत्ति का विनियमन.— (1) संप्रवर्तक जो सम्पत्ति से सम्बन्धित अन्तरण के लिए संव्यवहार करता है,—

- (क) सम्पत्ति में अपने हक की प्रकृति का पूरा और सच्चा प्रकटीकरण स्पष्टतया यह उपदर्शित करते हुए करेगा कि उसका सम्पत्ति का हक पूर्ववर्ती दस वर्षों में इससे सम्बन्धित संव्यवहारों का यथास्थिति, सहायक कलक्टर प्रथम ग्रेड या द्वितीय ग्रेड द्वारा परीक्षण करने के पश्चात्, सम्यक रूप से अनुप्रमाणित किया गया है ;
- (ख) ऐसी सम्पत्ति में या उस पर किसी पक्षकार के किसी अधिकार, हक, हित या दावे सहित ऐसी सम्पत्ति पर समस्त विल्लगनों का पूरा और सच्चा प्रकटीकरण करेगा ;
- (ग) यदि सम्पत्ति पट्टे पर दी गई भूमि है तो संव्यवहार के लिए पट्टाकर्ता की सहमति प्रस्तुत करेगा ;
- (घ) यदि सम्पत्ति शहरी भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976 (1976 का 33) के उपबन्धों के अधीन भूमि है तो उस अधिनियम के अधीन सक्षम प्राधिकारी से निकासी (कलीयरेन्स) प्रस्तुत करेगा ;
- (ङ) तत्समय प्रवृत्त किसी विधि के अधीन विरचित विकास योजना में किसी प्रतिबन्ध या उपयोग जिसके लिए सम्पत्ति रखी जा सकेगी पर किसी निर्बन्धन और किन्ही विकास कार्यों को करने के किसी दायित्व का पूरा और सच्चा प्रकटीकरण करेगा ;
- (च) उस तारीख को लिखित में विनिर्दिष्ट करेगा जिसको सम्पत्ति का कब्जा दिया जाना है;
- (छ) भू-किराया, यदि कोई हो, सहित समस्त प्रभारों, नगरपालिका या अन्य स्थानीय करों, राजस्व निर्धारण, किसी बन्धक या अन्य विल्लगनों पर ब्याज, विकास प्रभार या सरकार या किसी स्थानीय प्राधिकरण द्वारा विनिर्मित सड़कों, जल निकासी, मलवहन, जल आपूर्ति, विद्युत के अनुरक्षण अभिन्यास पर रख-रखाव पर प्रभारों का पूरा और सच्चा प्रकटीकरण करेगा।

(2) कोई भी व्यक्ति किसी भी सम्पत्ति के विक्रय हेतु प्रास्पेक्टस या विज्ञापन जारी नहीं करेगा जब तक कि उस प्रास्पेक्टस या विज्ञापन में, स्थान और समय, उप-धारा (1) में विनिर्दिष्ट विषयों की बाबत दस्तावेज और प्रमाण-पत्र निरीक्षण के लिए उपलब्ध हैं, उपदर्शित न हो।

(3) धारा 4 की उप-धारा (4) और (5) के उपबन्ध इस धारा की उप-धारा (2) के अधीन जारी प्रास्पेक्टस और विज्ञापनों में अशुद्ध कथन के लिए यथावश्यक परिवर्तनों सहित लागू होंगे।

(4) धारा 11, 13 और 14 के उपबन्ध इस धारा के अधीन किए गए सम्पत्ति के संव्यवहार में यथावश्यक परिवर्तनों सहित लागू होंगे।

17. **आबंटिती के सामान्य दायित्व.**—(1) प्रत्येक आबंटिती जिसने धारा 6 के अधीन अपार्टमेंट लेने या प्लॉट लेने या धारा 16 के अधीन कोई अन्य सम्पत्ति लेने के लिए विक्रय का करार निष्पादित किया है तो वह उचित समय और स्थान पर, कीमत नगरपालिका करों का आनुपातिक अंश, जल एवं विद्युत प्रभार, भू-किराया, यदि कोई हो और विक्रय के करार के अनुसार अन्य प्रभार संदत्त करेगा।

(2) कोई भी व्यक्ति जिसने अपार्टमेंट या प्लॉट या अन्य सम्पत्ति के विक्रय का करार निष्पादित किया है और जो बिना किसी युक्तियुक्त कारण के उप-धारा (1) के उपबन्धों का अनुपालन करने में असफल रहता है या उल्लंघन करता है, तो वह दोषसिद्धि पर जुर्माने से जो यथास्थिति, अपार्टमेंट या प्लॉट या सम्पत्ति की कीमत के एक प्रतिशत तक हो सकेगा या एक हजार रुपये तक का हो सकेगा, जो भी अधिकतर हो, दण्डित किया जाएगा।

18. **कॉलोनी में अवसंरचनाओं पर निर्बन्धन.**— कॉलोनी में किसी अवसंरचना का परिनिर्माण या पुनरपरिनिर्माण करने वाला प्रत्येक व्यक्ति, जिसकी बाबत धारा 5 की उप-धारा (3) के अधीन अनुज्ञप्ति प्राप्त की गई है, भूमि के उपयोग, अभिन्यास, प्लान, मण्डलन विनियमों, स्थल आविष्टक, भवन की ऊंचाई, अविकल रेखाएं, संरचनात्मक और स्वच्छता अपेक्षाएं, स्थापत्य नियन्त्रण, भवनों के डिजाईन या उनके परिनिर्माण में प्रयुक्त की गई सामग्री की बाबत ऐसी शर्तों का अनुपालन करेगा जैसी विहित की जाएं।

अध्याय-3

संप्रवर्तकों और सम्पदा अभिकर्ताओं का रजिस्ट्रीकरण

19. **रजिस्ट्रीकरण अनिवार्य.**— (1) इस अध्यादेश के अधीन प्रदान किए गए रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र के निबन्धनों और शर्तों के अधीन या के अनुसार के सिवाय ऐसी तारीख से, जैसी राज्य सरकार, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा विनिर्दिष्ट करे, कोई भी व्यक्ति, संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता का कारबार नहीं करेगा या ऐसे कारबार को करने हेतु स्वयं को व्यपदिष्ट या धारित नहीं करेगा।

(2) यथास्थिति, संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता के रूप में उप-धारा (1) के अधीन रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन विहित प्ररूप में, विहित फीस के साथ सक्षम प्राधिकारी को किया जाएगा,

और सक्षम प्राधिकारी आवेदन की प्राप्ति पर आवेदक का नाम, इस अध्यादेश के अधीन विहित प्ररूप में अनुरक्षित, यथास्थिति, संप्रवर्तक के रजिस्टर में, या सम्पदा अभिकर्ता के रजिस्टर में, प्रविष्ट करेगा और ऐसे व्यक्ति को रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र के निबन्धनों और शर्तों और इस अध्यादेश और तदधीन बनाए गए नियमों के उपबन्धों के अनुसार उसके कारबार को संचालित करने के लिए विहित प्ररूप में रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र प्रदान करेगा।

20. **रजिस्ट्रीकरण के लिए शर्तें.**— धारा 17 के उपबन्धों के अधीन किसी संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता को रजिस्ट्रीकृत करने और रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र प्रदान करने से पूर्व, सक्षम प्राधिकारी अपनी तुष्टि करेगा,—

- (क) कि संप्रवर्तक स्वयं या उसके किसी एक कर्मचारी या फर्म के किसी एक भागीदार या कम्पनी के किसी एक निदेशक, यदि आवेदक, यथास्थिति, फर्म या कम्पनी है, संप्रवर्तक के कारबार के संचालन के लिए विहित अर्हताएं रखता है यदि आवेदन संप्रवर्तक के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए है ;
- (ख) कि आवेदक ऐसी अर्हताएं रखता हो, जैसी विहित की जाएं यदि आवेदन सम्पदा अभिकर्ता के रूप में रजिस्ट्रीकरण के लिए है ;
- (ग) कि आवेदक सक्षम प्राधिकारी को, ऐसी रकम के लिए ऐसी रीति में जैसी विहित की जाए या तो बैंक गारण्टी या प्रतिभूति दे दी है ;
- (घ) कि आवेदक ने आयकर प्राधिकारी से आयकर अनापत्ति प्रमाण-पत्र लेकर प्रस्तुत किया है; और
- (ङ) कि आवेदक इस अध्यादेश या किसी अन्य विधि के अधीन नैतिक अधमता से अन्तर्वलित किसी अपराध का सिद्धदोष नहीं है या यदि सिद्धदोष है, तो ऐसी दोषसिद्धि से पांच वर्ष की अवधि बीत गई है।

21. **रजिस्ट्रीकरण की अवधि और नवीकरण.**— धारा 19 के अधीन संप्रवर्तक और सम्पदा अभिकर्ता का प्रत्येक रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र पांच वर्ष की अवधि के लिए विधिमान्य होगा, ऐसी अवधि के अवसान के पश्चात् इसे इस निमित्त संप्रवर्तक और सम्पदा अभिकर्ता द्वारा विहित फीस के साथ किए गए आवेदन पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा पांच वर्ष की और अवधि के लिए नवीकृत किया जा सकेगा :

परन्तु धारा 20 में निर्दिष्ट शर्तें पूर्ण की जाती रहेंगी, और आवेदन रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र के अवसान से, कम से कम तीन मास पूर्व किया गया हो।

22. रजिस्ट्रीकरण प्रदान करने या नवीकृत करने से इन्कार.— यदि, आवेदक को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात् सक्षम प्राधिकारी रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र प्रदान करने या नवीकृत करने से इन्कार कर देता है तो इसके लिए लिखित में कारणों को अभिलिखित करेगा और उन्हें आवेदक को संसूचित करेगा।

23. रजिस्ट्रीकरण के प्रमाण-पत्र का रद्दकरण.— (1) धारा 19 के अधीन प्रदान किया गया रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र उप-धारा (2) में वर्णित आधारों पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा, ऐसे रद्दकरण के लिए कारणों को लिखित में अभिलिखित कर, आदेश द्वारा, रद्द किए जाने के लिए दायी होगा।

(2) रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र रद्द किए जाने के लिए दायी होगा यदि, यथास्थिति, संप्रवर्तक और सम्पदा अभिकर्ता,—

- (क) रजिस्ट्रीकरण प्रमाण को, कारबार को चलाने की इच्छा न रखने के कारण, अभ्यर्पित कर देता है ;
- (ख) ने न्यायनिर्णीत करने के लिए आवेदन किया गया है या उसे दिवालिया न्यायनिर्णीत किया गया है या अनुमोचित दिवालिया है ;
- (ग) को सक्षम न्यायालय द्वारा विकृतचित न्यायनिर्णीत किया गया है ;
- (घ) को इस अध्यादेश या किसी विधि के अधीन नैतिक अधमता से अन्तर्वलित किसी अपराध का सिद्धदोष ठहराया गया है, यदि सिद्धदोष है तो उसके दोषसिद्धि से पांच वर्ष की अवधि बीत न गई हो ;
- (ङ) ने रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र के किन्हीं निबन्धनों या शर्तों का या इस अध्यादेश या तद्धीन बनाए गए नियमों के किन्हीं उपबन्धों का उल्लंघन किया है।

24. रद्दकरण से पूर्व नोटिस.— (1) धारा 23 के अधीन रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र को रद्द करने से पूर्व सक्षम प्राधिकारी, यथास्थिति संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता को, आधारों को विनिर्दिष्ट करते हुए और उससे कारण बताने की अपेक्षा करने वाला नोटिस देगा कि क्यों न रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र रद्द कर दिया जाए।

(2) यथास्थिति, संप्रवर्तक, या सम्पदा अभिकर्ता द्वारा प्रस्थापित स्पष्टीकरण, यदि कोई है, पर विचार करने के पश्चात्, सक्षम प्राधिकारी रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र रद्द कर सकेगा या ऐसा आदेश पारित करेगा, जैसे वह उचित समझे।

(3) उप-धारा (1) और (2) में किसी बात के होते हुए भी रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र के रद्दकरण के मामले पर विनिश्चय लम्बित रहने पर, सक्षम प्राधिकारी, यथास्थिति, संप्रवर्तक या किसी सम्पदा अभिकर्ता का रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र निलम्बित कर सकेगा।

(4) जहां इस अध्यादेश के अधीन रजिस्ट्रीकरण का कोई प्रमाण-पत्र निलम्बित या रद्द कर दिया जाता है, तो कोई व्यक्ति किसी प्रतिकर या उसकी बाबत संदत्त की गई किसी फीस के प्रतिदाय का हकदार नहीं होगा।

25. रद्दकरण के पश्चात् कारबार चलाया जाना.— जब धारा 24 के उपबन्धों के अधीन रजिस्ट्रीकरण का प्रमाण-पत्र निलम्बित या रद्द किया जाता है या जब इसका अवसान हो जाता है और धारा 21 के उपबन्धों के अधीन नवीकृत नहीं किया जाता है, तो यथास्थिति, संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता कारबार को कार्यान्वित करने से प्रवृत्त हो जाएगा और रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र के निलम्बन की अवधि के दौरान या रद्दकरण के पश्चात् उसके कारबार को अग्रसर करने में किसी कारबार या क्रियाकलाप, को धारा 19 के प्रयोजन के लिए, रजिस्ट्रीकरण के किसी प्रमाण-पत्र के बिना की गई समझी जाएगी और उसके समस्त परिणामों के लिए दायी होगा :

परन्तु यह कि जब रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण के लिए आवेदन पर विनिश्चय लम्बित है तो ऐसी कोई उपधारणा नहीं की जाएगी, यदि रजिस्ट्रीकरण के प्रमाण-पत्र की अवधि के अवसान पर कारबार किया जाता है।

26. लेखे और अभिलेखों का अनुरक्षण.— (1) प्रत्येक रजिस्ट्रीकृत संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता ऐसे लेखे, रजिस्टर और अभिलेख, ऐसे प्ररूप और ऐसी रीति में, जैसी विहित की जाए, अनुरक्षित रखेगा।

(2) सक्षम प्राधिकारी समस्त मामलों की पर्याप्त विवरणियों को दर्शाते हुए ऐसा रजिस्टर, जैसा विहित किया जाए, अनुरक्षित रखेगा जिसमें धारा 5 के अधीन अनुज्ञप्ति या इस अध्याय के अधीन रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र प्रदान किया गया है या उसके द्वारा नामंजूर किया गया है और उक्त रजिस्टर समस्त हितबद्ध व्यक्तियों को बिना प्रभार के निरीक्षण के लिए उपलब्ध होगा और ऐसे व्यक्ति उससे, ऐसी फीस के संदाय पर, जो सक्षम प्राधिकारी द्वारा अवधारित की जा सकेगी, उद्धरण प्राप्त करने के हकदार होंगे।

27. लेखा परीक्षा.— संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता अपने लेखों की प्रत्येक वित्तीय वर्ष के समाप्त होने पर चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा लेखा परीक्षा करवाएगा और विहित रीति में ऐसे चार्टर्ड एकाउंटेंट द्वारा सम्यक रूप से अनुप्रमाणित और हस्ताक्षरित लेखों की विवरणी प्रस्तुत करेगा और लेखा परीक्षा के दौरान यह सत्यापित किया जाएगा कि विशिष्ट प्रयोजन के लिए संगृहीत रकम का किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग नहीं किया गया है।

28. **कालिक विवरणियां.**— प्रत्येक रजिस्ट्रीकृत संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता सक्षम प्राधिकारी को, ऐसी कालिक विवरणियां, जैसी विहित की जाएं, प्रस्तुत करेगा।

29. **निरीक्षण.**— अपनी तुष्टि के लिए कि इस अध्यादेश और तदधीन बनाए गए नियमों या इस अध्याय के अधीन प्रदान किए गए रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र के निबन्धनों और शर्तों या संप्रवर्तक या किसी सम्पदा अभिकर्ता को इस अध्यादेश की धारा 5 के अधीन प्रदान की गई अनुज्ञप्ति की अपेक्षाओं का सम्यक् रूप से अनुपालन किया गया है, सक्षम प्राधिकारी, ऐसे कारबार के सम्बन्ध में किसी संप्रवर्तक या किसी सम्पदा अभिकर्ता के किसी भी लेखे या अभिलेखों का, कारवार के समय के दौरान किसी भी समय पर, अपने समाधान के प्रयोजन के लिए निरीक्षण कर सकेगा या निरीक्षण करवा सकेगा।

अध्याय-4

प्रकीर्ण उपबन्ध

30. **विकास निधि का गठन.**— (1) प्रत्येक संप्रवर्तक जिसे धारा 5 के अधीन किसी कॉलोनी का विकास करने के लिए अनुज्ञप्ति प्रदान की गई है या जिसे छूट प्राप्त हो या जिसे धारा 42 के अधीन छूट प्रदान की गई है, कॉलोनी में, उसके द्वारा आवासीय, वाणिज्यिक या औद्योगिक (जनता द्वारा साधारण प्रयोजनों के लिए उपयोग किए जाने वाले क्षेत्र को अपवर्जित करके) रूप में विकसित किए जाने के लिए प्रस्तावित प्लॉटिड क्षेत्र के दस रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से दो समान किस्तों में सेवा प्रभार जमा करेगा, जिसकी प्रथम किस्त अनुज्ञप्ति प्रदान किए जाने की तारीख से साठ दिन के भीतर जमा की जाएगी और दूसरी किस्त अनुज्ञप्ति प्रदान किए जाने की तारीख से छह मास के भीतर जमा की जाएगी और संप्रवर्तक इस बदले उसके द्वारा संदत्त किए जाने वाले सेवा प्रभारों को, आंबटितियों को आगे हस्तान्तरित (पास ओन) करने का हकदार होगा।

स्पष्टीकरण.— (1) धारा 42 के अधीन छूट प्राप्त संप्रवर्तक की दशा में, इसके द्वारा किसी कॉलोनी में प्लॉटों के विक्रय के लिए आवेदनों को आमन्त्रित किए जाने की पहली तारीख ही, सेवा प्रभारों को जमा किए जाने के प्रयोजन के लिए तारीख समझी जाएगी।

(2) उप-धारा (1) के अधीन उद्गृहीत सेवा प्रभारों की रकम, यदि नियत अवधि के भीतर संदत्त न की गई हो, तो वह भू-राजस्व के रूप में वसूलीय होगी या सक्षम प्राधिकारी उसे सुनवाई का अवसर प्रदान कर देने के पश्चात् अनुज्ञप्ति को रद्द कर सकेगा।

(3) उप-धारा (1) के अधीन संप्रवर्तक द्वारा जमा किए सेवा प्रभारों से या उप-धारा (2) के अधीन वसूल की गई रकम से निधि का गठन होगा जिसे विकास निधि (जिसे इसमें इसके पश्चात् "निधि" निर्दिष्ट किया गया है) कहा जाएगा और यह ऐसे प्राधिकरण में निहित होगी जिसे राज्य सरकार इस निमित्त अधिसूचित करे, और उस प्राधिकरण द्वारा प्रशासित की जाएगी।

(4) उप-धारा (3) के अधीन अधिसूचित प्राधिकरण द्वारा निधि आबंटितियों के फायदे के लिए, कॉलोणियों के विकास के लिए, नगर एवं ग्राम के विकास और शहरी कार्य कलापों में अनुसंधान और विकास के उन्नयन के लिए और ऐसे अन्य समरूप प्रयोजनों के लिए उपयोजित की जाएगी।

(5) राज्य सरकार प्रतिवर्ष राजपत्र में निधि से वित्त पोषित क्रियाकलाप की रिपोर्ट और लेखों का कथन छपवाएगी।

31. **अपील प्राधिकारी एवं अपीलें.**— (1) राज्य सरकार अधिसूचना द्वारा राजपत्र, में किसी अधिकारी या प्राधिकरण को, अपील प्राधिकारी (जिसे इसमें इसके पश्चात् अपील प्राधिकारी निर्दिष्ट किया गया है) के रूप में, सक्षम प्राधिकारी के आदेशों के विरुद्ध अपीलों का विनिश्चय करने की शक्ति सहित नियुक्त कर सकेगी :

परन्तु राज्य सरकार एक से अधिक अधिकारी या प्राधिकरण को अपील प्राधिकारी के रूप में नियुक्त कर सकेगी और उनमें ऐसी रीति में कार्य विभक्त कर सकेगी जैसी वह उचित समझे।

(2) इस अध्यादेश के अधीन सक्षम प्राधिकारी के किसी आदेश द्वारा व्यथित कोई व्यक्ति उसे संसूचित आदेश के तीस दिन की अवधि के भीतर, ऐसे प्ररूप और ऐसी रीति में, जो विहित की जाए, अपील प्राधिकारी को अपील कर सकेगा।

(3) अपील प्राधिकारी, पक्षकारों और सक्षम प्राधिकारी को सुनवाई का अवसर देने के पश्चात्, सक्षम प्राधिकारी के आदेश की या तो पुष्टि करते, उपान्तरण करते हुए या अपास्त करते हुए ऐसा आदेश पारित कर सकेगा जैसा वह उचित समझे और इसके कारणों को लिखित में अभिलिखित करेगा और अपील प्राधिकारी का ऐसे पारित आदेश अन्तिम होगा, जब तक राज्य सरकार द्वारा धारा 32 के अधीन पुनरीक्षित न किया जाए।

(4) अपील प्राधिकारी के पास, अपने कार्यों का निर्वहन करने में, अपील का विनिश्चय करते हुए, सिविल प्रक्रिया संहिता, 1908 (1908 का 5) के अधीन समस्त शक्तियां होंगी।

32. **पुनरीक्षण.**— राज्य सरकार या तो स्वप्रेरणा से या आदेश से व्यथित किसी पक्षकार के आवेदन पर, उसको ऐसे आदेश की संसूचना से साठ दिन के भीतर यथास्थिति, सक्षम प्राधिकारी या अपील प्राधिकारी द्वारा निपटाई गई किसी भी कार्यवाही का अभिलेख ऐसी कार्यवाही या उसमें किए गए आदेश की शुद्धता, वैधता या औचित्य के बारे में अपना समाधान करने के प्रयोजन के लिए मंगवा सकेगी और उसकी परीक्षा कर सकेगी और उसके सम्बन्ध में ऐसा आदेश पारित कर सकेगी जैसा वह उचित समझे :

परन्तु किसी व्यक्ति पर प्रतिकूल प्रभाव डालने वाला कोई भी आदेश उसको सुनवाई का अवसर दिए बिना पारित नहीं किया जाएगा :

परन्तु यह और भी कि पुनरीक्षण के लिए कोई आवेदन ग्रहण नहीं किया जाएगा जब ऐसे आदेश के विरुद्ध अपील दायर की गई हो या दायर की जा सकती है।

33. अधिकारिता पर वर्जन.— इस अध्यादेश या तदधीन बनाए गए नियमों के अधीन, उत्पन्न होने वाले विषयों से सम्बन्धित कोई भी प्रश्न को ग्रहण करने या विनिश्चय करने की कोई अधिकारिता किसी भी सिविल न्यायालय को नहीं होगी और अपील या पुनरीक्षण के अध्यक्षीन सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित प्रत्येक आदेश, पुनरीक्षण के अध्यक्षीन अपील प्राधिकारी द्वारा पारित प्रत्येक आदेश, और पुनरीक्षण में राज्य सरकार द्वारा पारित प्रत्येक आदेश अन्तिम होगा और किसी भी न्यायालय में प्रश्नगत नहीं होगा।

34. व्यक्तियों या संप्रवर्तकों या सम्पदा अभिकर्ताओं द्वारा अपराध.— (1) कोई व्यक्ति, संप्रवर्तक या अभिकर्ता जो बिना किसी व्यक्तिगत हेतु के धारा 3, 5, 6, 7 [इस धारा की उप-धारा (2) में यथा उपबन्धित के सिवाय] या धारा 13 के उपबन्धों का अनुपालन करने में असफल रहता है या उल्लंघन करता है, दोषसिद्धि पर, कारावास से जिसकी अवधि तीन मास से कम नहीं होगी परन्तु जिसे तीन वर्ष तक बढ़ाया जा सकेगा और जुर्माने से, जो दस हजार रुपये से कम नहीं होगा परन्तु जिसे एक लाख रुपये तक बढ़ाया जा सकेगा, दण्डित किया जाएगा।

(2) कोई भी संप्रवर्तक, जो धारा 7 के उपबन्धों का उल्लंघन, किसी अग्रिम या धारा 7 में वर्णित प्रयोजनों से भिन्न किसी प्रयोजन के लिए उसके पास जमा रकम का दुरुपयोग करके करता है, दोषसिद्धि पर, कारावास से, जिसकी अवधि छः मास से कम नहीं होगी परन्तु जो पांच वर्ष तक बढ़ाई जा सकेगी और जुर्माने से जो पच्चीस हजार रुपये से कम नहीं होगा, परन्तु जिसे दो लाख रुपये तक या उस रकम तक जिसकी बाबत अपराध किया गया था, जो भी अधिकतर हो, दण्डित किया जाएगा।

(3) कोई भी व्यक्ति या संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता जो बिना किसी व्यक्तिगत कारण के इस अध्यादेश या तदधीन बनाए गए किसी नियम के किसी अन्य उपबन्ध का अनुपालन करने में असफल रहता है या उल्लंघन करता है या उस पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा अधिरोपित शास्ति का संदाय नहीं करता है, यदि अपराध के लिए कोई अन्य शास्ति अभिव्यक्त रूप से उपबन्धित नहीं है, दोषसिद्धि पर कारावास से जिसकी अवधि तीन मास से कम नहीं होगी परन्तु जिसे दो साल तक बढ़ाया जा सकेगा और जुर्माने से जो दस हजार रुपये से कम नहीं होगा परन्तु पचास हजार रुपए तक बढ़ाया जा सकेगा, दण्डित किया जाएगा :

परन्तु शास्ति, दोषसिद्धि और जुर्माने का अधिरोपण अप्राधिकृत निर्माण, कॉलोनिजों और भवनों को विनियमित करने के लिए नहीं समझा जाएगा और सक्षम प्राधिकारी तीस दिन का नोटिस देने और सुनवाई

का युक्तियुक्त अवसर प्रदान करने के पश्चात् ऐसे अप्राधिकृत निर्माण को तोड़ या हटा सकेगा और ऐसे तोड़े जाने या हटाए जाने पर उपगत व्यय को ऐसे भवन के स्वामी से भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूल किया जाएगा।

(4) उप-धारा (1), (2) या (3) के अधीन अधिरोपित जुर्माना भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूला जा सकेगा और ऐसे वसूल किए गए जुर्माने में से, न्यायिक मजिस्ट्रेट ऐसी रकम, जैसी वह उचित समझे उस व्यक्ति को, जिससे अग्रिम या निक्षेप (जमा), यथास्थिति, संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता द्वारा अभिप्राप्त किया गया था, प्रदान कर सकेगा।

35. पुलिस अधिकारियों का कर्तव्य.— प्रत्येक पुलिस अधिकारी का यह कर्तव्य होगा कि वह,—

(क) सक्षम प्राधिकारी को या उसके द्वारा इस निमित्त लिखित में प्राधिकृत किसी अन्य अधिकारी को बिना किसी विलम्ब के किसी भी सूचना को, जिसे वह इस अध्यादेश या तदधीन बनाए किसी नियम के विरुद्ध किसी अपराध को करने की अभिकल्पना या किए जाने की बाबत प्रस्तुत करता है, संसूचित करे; और

(ख) सक्षम अधिकारी या उसके द्वारा इस निमित्त लिखित में प्राधिकृत किसी अन्य अधिकारी को, इस अध्यादेश या तदधीन बनाए गए नियमों के अधीन सक्षम प्राधिकारी या उसके द्वारा लिखित इस निमित्त में प्राधिकृत किसी अन्य अधिकारी में निहित किन्हीं शक्तियों के विधिपूर्ण प्रयोग में सहायता करे।

36. गिरफ्तार करने की शक्ति.— पुलिस अधिकारी, जो उप-निरीक्षक की पंक्ति से नीचे का न हो, को किसी भी व्यक्ति को जिसने, उसकी राय में इस अध्यादेश या तदधीन बनाए गए नियमों के विरुद्ध कोई अपराध किया हो, गिरफ्तार कर सकेगा यदि ऐसे व्यक्ति का नाम और पते की उसको जानकारी न हो और यदि ऐसे व्यक्ति मांग करने पर अपना नाम और पता देने के लिए इन्कार करता है और ऐसा नाम और पता देता है जिसके बारे में ऐसे अधिकारी के पास विश्वास करने का कारण है कि यह झूठा है।

(2) ऐसे गिरफ्तार किए गए व्यक्ति को, बिना अपरिहार्य विलम्ब के अपराध जिसके लिए उसे गिरफ्तार किया गया है, पर विचारण करने के लिए प्राधिकृत न्यायिक मजिस्ट्रेट के समक्ष पेश किया जाएगा और गिरफ्तार किया गया कोई व्यक्ति न्यायिक मजिस्ट्रेट से किसी आदेश के बिना चौबीस घण्टे से अनधिक अवधि के लिए अभिरक्षा में निरुद्ध नहीं रखा जाएगा।

37. कम्पनियों द्वारा अपराध.— (1) यदि इस अध्यादेश के अधीन अपराध करने वाला व्यक्ति कम्पनी है तो कम्पनी के साथ-साथ ऐसा प्रत्येक व्यक्ति, जो इस अपराध के किए जाने के समय उस कम्पनी के कारबार के संचालन के लिए उस कम्पनी का भारसाधक या उसके प्रति उत्तरदायी था तदनुसार अपने विरुद्ध कार्यवाही किए जाने और दंडित किए जाने के भागी होंगे :

परन्तु इस उप-धारा की कोई बात किसी ऐसे व्यक्ति को इस अध्यादेश में उपबन्धित ऐसे दण्ड के लिए भागी नहीं बनाएगी, यदि वह यह साबित कर देता है कि अपराध उसकी जानकारी के बिना किया गया था या उसने ऐसे अपराध के किए जाने का निवारण करने के लिए सब सम्यक् तत्परता बरती थी।

(2) उप-धारा (1) में किसी बात के होते हुए भी, जहां इस अध्यादेश के अधीन कोई अपराध कम्पनी के किसी निदेशक, प्रबन्धक, सचिव या अन्य अधिकारी की सहमति या मौनानुकूलता से किया गया है या उस अपराध का किया जाना उसकी किसी उपेक्षा के कारण माना जा सकता है, वहां ऐसा निदेशक, प्रबन्धक, सचिव या अन्य अधिकारी अपने विरुद्ध कार्यवाही किए जाने और दंडित किए जाने का भागी होगा।

स्पष्टीकरण.— इस धारा के प्रयोजन के लिए,—

(क) "कम्पनी" से कोई निगमित निकाय अभिप्रेत है और इसके अन्तर्गत कोई फर्म या व्यष्टियों का अन्य संगम भी है, और

(ख) फर्म के सम्बन्ध में, "निदेशक" से फर्म का भागीदार अभिप्रेत है और विकास प्राधिकरण या लोक प्राधिकरण के सम्बन्ध में ऐसा व्यक्ति अभिप्रेत है, जो इसके कार्यकलापों में नीतिगत मामलों पर निर्णय लेता है।

38. अभियोजन और अपराधों का शमन.— (1) इस अध्यादेश के अधीन दण्डनीय किसी अपराध के लिए, सक्षम प्राधिकारी या इसके द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत किसी व्यक्ति द्वारा परिवाद के सिवाय कोई अभियोजन, संस्थित नहीं किया जाएगा।

(2) सक्षम प्राधिकारी अभियोजन के लिए कार्यवाहियों को संस्थित करने के प्रारम्भ से या तो पूर्व या पश्चात् इस अध्यादेश द्वारा या के अधीन दण्डनीय किसी अपराध का, ऐसी रकम, ऐसी शर्तों और विबन्धनों के अध्याधीन, जैसे विहित किए जाएं, शमन कर सकेगा।

(3) जहां अपराध का शमन कर दिया जाता है, अपराधी, यदि अभिरक्षा में है, को छोड़ दिया जाएगा और उसके विरुद्ध शमनित अपराध की बाबत कोई और कार्यवाहियां नहीं की जाएंगी।

39. कतिपय मामलों में संरचना को तोड़ना.— (1) इस अध्यादेश के उपबन्धों को प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना, सक्षम प्राधिकारी नोटिस द्वारा, किसी भी व्यक्ति को जिसने धारा 18 के उपबन्धों का भंग किया है कारण बताने के लिए बुलाएगा कि संरचना को क्यों न तोड़ा जाए और यदि ऐसा व्यक्ति पन्द्रह दिन की अवधि के भीतर सक्षम प्राधिकारी के समाधान के लिए कारण बताने में असफल रहता है, तो सक्षम प्राधिकारी उससे संरचना को, आदेश की तारीख से साठ दिन के भीतर, तोड़ने की अपेक्षा करने के आदेश पारित कर सकेगा।

(2) यदि उप-धारा (1) के अधीन किए गए आदेश का उसमें विनिर्दिष्ट अवधि के भीतर अनुपालन नहीं होता है, तो सक्षम प्राधिकारी स्वयं ऐसे उपाय करेगा जैसे वह आदेश को प्रभावी करने के लिए आवश्यक समझे और ऐसे उपायों की लागत, इसके मांगने पर यदि संदत्त नहीं की जाती है, तो यह उस व्यक्ति से भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूलीय होगी।

40. परित्राण (इन्डैमनिटी).— इस अध्यादेश या तदधीन बनाए गए नियमों के अनुसरण में सद्भावपूर्वक की गई या की जाने को आशयित किसी बात की बाबत राज्य सरकार के किसी अधिकारी या कर्मचारी या सक्षम प्राधिकारी के विरुद्ध कोई वाद, अभियोजन या अन्य विधिक कार्यवाहियां नहीं होंगी।

41. प्रत्यायोजन.— राज्य सरकार अधिसूचना द्वारा, नियम बनाने की शक्ति के सिवाए, इसके किसी अधीनस्थ अधिकारी को, ऐसे निबन्धनों और शर्तों के अध्यधीन, जो ऐसी अधिसूचना में विनिर्दिष्ट की जाए, इस अध्यादेश के अधीन अपनी समस्त या किन्हीं शक्तियों को प्रत्यायोजित कर सकेगी।

42. छूट.— (1) धारा 30 में यथा उपबन्धित के सिवाय, इस अध्यादेश की कोई भी बात लागू नहीं होगी, यदि संप्रवर्तक,—

(क) भूमि या आवास के विकास के लिए गठित स्थानीय प्राधिकरण या कानूनी निकाय है ; या

(ख) भूमि या आवास के विकास, या राज्य सरकार या केन्द्रीय सरकार के पूर्णतया स्वामित्वाधीन या नियन्त्रणाधीन उद्योग के उन्नयन के लिए, सृजित कम्पनी या निकाय है।

(2) यदि राज्य सरकार की यह राय है कि इस अध्यादेश के किसी उपबन्ध का प्रवर्तन अनावश्यक कठिनाई कारित करता है या ऐसी परिस्थितियां विद्यमान हैं जिनके कारण ऐसा करना समीचीन हो जाता है, तो यह साधारण या विशेष आदेश द्वारा, व्यक्तियों या क्षेत्रों के किसी भी वर्ग को इस अध्यादेश के समस्त या किन्हीं उपबन्धों से, ऐसे निबन्धनों और शर्तों के अध्यधीन, जैसी यह अधिरोपित करे, छूट दे सकेगी।

43. नियम बनाने की शक्ति.— (1) राज्य सरकार, पूर्व प्रकाशन की शर्त के अध्यधीन, राजपत्र में अधिसूचना द्वारा इस अध्यादेश के उपबन्धों को प्रभावी करने के लिए नियम बना सकेगी।

विशिष्टता और पूर्वगामी शक्ति की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना ऐसे नियम नमस्त या किन्हीं का उपबन्ध कर सकेंगे, अर्थात् :—

भवन के निर्माण में प्रयुक्त डिजाईन और सामग्री की बाबत विशिष्टियां और अन्य सूचना और दस्तावेजों को प्रकट करना, रीति जिसमें प्रकटीकरण किया जाएगा और दस्तावेज जिनकी सत्य प्रतियां धारा 3 की उप-धारा (2) के खण्ड (च), (ड) और (ढ) के अधीन संप्रवर्तक द्वारा दी जाएगी ;

धारा 4 की उप-धारा (2) के अधीन विज्ञापन या प्रासपेक्टस में प्रकट किए जाने वाले अन्य मामले ;

आवेदन का प्ररूप, आवेदन के साथ संलग्न की जाने वाली सूचना और धारा 5 की उप-धारा (1) के अधीन अनुज्ञा प्रदान करने के लिए संदत्त की जाने वाली फीस ;

धारा 5 की उप-धारा (2) के अधीन सक्षम प्राधिकारी को परामर्श देने के लिए विहित किया जाने वाला प्राधिकारी ;

जारी किया जाने वाला अनुज्ञप्ति का प्ररूप और धारा 5 की उप-धारा (3) के अधीन किया जाने वाला करार ;

धारा 5 की उप-धारा (4) के अधीन अनुज्ञप्ति के नवीकरण के लिए संदत्त की जाने वाली फीस ;

समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों का मानदण्ड और समाज के कमजोर वर्गों के लिए आवासीय अपार्टमेंट या प्लॉट आरक्षित करने की रीति और शर्तें जिसके अध्याधीन धारा 3 की उप-धारा (2) और धारा 5 की उप-धारा (9) के अधीन आरक्षण किया जाना है ;

विक्रय के करार का प्ररूप और उसके अन्तर्विष्ट की जाने वाली विशिष्टियां तथा शर्तें और धारा 6 की उप-धारा (1) के अधीन ऐसे करार के साथ संलग्न किए जाने वाले दस्तावेज और उनकी प्रतियां ;

धारा 9 की उप-धारा (2) के अधीन संदत्त की जाने वाली फीस ;

धारा 13 के अधीन अपार्टमेंट के हस्तांतरण दिलेख की बाबत सम्मिलित की जाने वाली विशिष्टियां ;

- (ट) धारा 14 की उप-धारा (1) के अधीन आवेदन का प्ररूप ;
- (ठ) धारा 18 के अधीन विहित किए जाने वाले विषय ;
- (ड) संप्रवर्तकों और सम्पदा अभिकर्ताओं के रजिस्ट्रीकरण के लिए आवेदन का प्ररूप और ऐसे आवेदन के लिए फीस, रजिस्ट्रों के अनुरक्षण के लिए प्ररूप और धारा 19 की उप-धारा (2) के अधीन रजिस्ट्रीकरण प्रमाण-पत्र का प्ररूप;
- (ढ) संप्रवर्तक और सम्पदा अभिकर्ता के लिए अर्हताएं और धारा 20 के अधीन प्रस्तुत की जाने वाली रकम और प्रतिभूति की रीति ;
- (ण) धारा 21 के अधीन रजिस्ट्रीकरण के नवीकरण की फीस ;
- (त) उप-धारा (1) के अधीन संप्रवर्तक सम्पदा अभिकर्ता द्वारा लेखों, रजिस्ट्रों और अभिलेखों को अनुरक्षित रखने का प्ररूप और रीति और धारा 26 की उप-धारा (2) के अधीन सक्षम प्राधिकारी द्वारा रजिस्टर का अनुरक्षण ;
- (थ) रीति, जिसमें चार्टर्ड अकाउंटेंट द्वारा लेखों की लेखा परीक्षा और सत्यापन किया जाएगा ;
- (द) कालिक विवरणियां जिन्हें संप्रवर्तक या सम्पदा अभिकर्ता द्वारा, धारा 28 के अधीन, सक्षम प्राधिकारी को प्रस्तुत किया जाना है ;
- (ध) धारा 30 की उप-धारा (4) के अधीन विहित किए जाने वाले प्रयोजन ;
- (न) प्ररूप और रीति जिसमें धारा 31 की उप-धारा (2) के अधीन अपील प्राधिकारी को अपील की जानी है ; और
- (प) कोई, अन्य विषय जिन्हें नियमों द्वारा विहित किया जाना है या विहित किए जा सकेंगे ।

(3) इस अधिनियम के अधीन बनाया गया प्रत्येक नियम बनाए जाने के पश्चात्, यथाशीघ्र, राज्य विधान मण्डल के सदन के समक्ष, जब वह सत्र में हो, कुल मिलाकर चौदह दिन की अवधि के लिए रखा जायेगा, यह अवधि एक सत्र में अथवा दो या अधिक अनुक्रमिक सत्रों में पूरी हो सकेगी और यदि उस सत्र के, जिसमें वह ऐसे रखा गया हो, या ठीक बाद के सत्र के अवसान से पूर्व विधान मण्डल नियम, में कोई परिवर्तन करता है या सहमत हो जाता है कि नियम नहीं बनाया जाना चाहिए तो तत्पश्चात्, यथास्थिति, ऐसा नियम ऐसे परिवर्तित रूप में ही प्रभावी होगा या निष्प्रभाव हो जाएगा, किन्तु नियम के ऐसे परिवर्तित या निष्प्रभाव होने से उसके अधीन पहले की गई या होने को छोड़ दी गई किसी बात की विधि मान्यता पर प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा।

44. निरसन और व्यावृत्तियाँ.— (1) हिमाचल प्रदेश कक्ष (निर्माण और अन्तरण विनियमन) अधिनियम, 1978 (1978 का 41) एतद्वारा निरसित किया जाता है।

(2) उप-धारा (1) के अधीन अधिनियम का निरसन निम्नलिखित को प्रभावित नहीं करेगा :—

(क) निरसित अधिनियम का पूर्व प्रवर्तन या तद्घीन सम्यक् रूप से की गई या होने दी गई कोई बात ;

(ख) निरसित अधिनियम के अधीन अर्जित, प्रोद्भूत या उपगत कोई अधिकार, विशेषाधिकार, बाध्यता या दायित्व;

(ग) निरसित अधिनियम के विरुद्ध किये गए किसी अपराध के सम्बन्ध में उपगत कोई शास्ति, समपहरण या दण्ड ;

(घ) यथापूर्वोक्त किसी ऐसे अधिकार, विशेषाधिकार, बाध्यता, दायित्व, शास्ति समपहरण या दण्ड से सम्बन्धित किसी अन्वेषण, विधिक कार्यवाही या उपचार ; और ऐसा कोई अन्वेषण, विधिक कार्यवाही या उपचार संस्थित, चालू या प्रवर्तनशील रखा जा सकेगा या ऐसी कोई शास्ति, समपहरण या दण्ड अधिरोपित किया जा सकेगा, मानो यह अधिनियम प्रवृत्त नहीं किया गया हो।

(3) परन्तु ऐसे निरसन के होते हुए भी इस प्रकार निरसित अधिनियम के अधीन की गई कोई बात या कार्रवाई जिसके अन्तर्गत कोई अधिसूचना, आदेश, जारी नोटिस, किया गया आवेदन, या दी गई अनुज्ञा, जहां तक ये इस अध्यादेश के उपबन्धों से असंगत नहीं हैं, इस अध्यादेश के तत्स्थानी उपबन्धों के अधीन की गई समझी जाएगी मानो कि यह अध्यादेश उस समय प्रवृत्त था जब ऐसी बात या ऐसी कार्रवाई की गई थी और यह तब तक प्रवृत्त बना रहेगा जब तक कि इस अध्यादेश के अधीन की गई किसी बात या कार्रवाई द्वारा अधिकान्त नहीं कर दिया जाता।

विष्णु सदाशिव कोकजे,
राज्यपाल, हिमाचल प्रदेश।

सचिव (विधि),
हिमाचल प्रदेश सरकार।

शिमला :

तारीख :

AUTHORITATIVE ENGLISH TEXT

H.P. Ordinance No. 3 of 2005

**THE HIMACHAL PRADESH APARTMENT AND PROPERTY
REGULATION ORDINANCE, 2005**

Promulgated by the Governor of Himachal Pradesh in the Fifty-sixth year of the Republic of India.

AN

ORDINANCE

to regulate the promotion of the construction, sale transfer and management of apartments on ownership basis, to regulate colonies and property transactions and to provide for registration of promoters and estate agents and enforcement of obligations on promoters and estate agents and for matters connected therewith or incidental thereto.

Whereas the Legislative Assembly of the State of Himachal Pradesh is not in session and Governor is satisfied that circumstances exist which render it necessary for him to take immediate action;

Now, therefore, in exercise of the powers conferred by clause (1) of article 213 of the Constitution of India, the Governor of Himachal Pradesh is pleased to promulgate the following Ordinance :—

CHAPTER-I**PRELIMINARY**

1. *Short title and commencement.*—(1) This Ordinance may be called the Himachal Pradesh Apartment and Property Regulation Ordinance, 2005.

(2) This Ordinance shall come into force on such date as the State Government may, by notification in the Official Gazette, appoint.

2. *Definitions.*—In this Ordinance, unless the context otherwise requires,—

- (a) “advertisement” means any board, device, letter, model, notice, placard, sign, or representation in any manner whatsoever, wholly or in part, intended for being announced or displayed so as to make it generally known;
- (b) “allotee” in relation to an apartment of plot, means the person to whom such apartment or plot has been allotted, sold or otherwise transferred by the promoter;
- (c) “apartment” whether called block, chamber, dwelling unit, flat, lot, premises, suite, tenement, unit or by any other name, means a separate and self-contained part of any property, including one or more rooms or enclosed spaces, located on one or more floors, or, any part or parts thereof, in a building, or in a plot of land, used or intended to be used for residence, office, shop, showroom, or godown or for carrying on any business, industry, occupation, profession or trade, or for any other type of independent use ancillary to the purpose specified above and with a direct exit to a public street, road or highway or to a common area leading to such street, road, or highway, and includes any garage or room whether or not adjacent to the building in which such apartment is located, provided by the promoter for the use by the allottee for parking any vehicle or, as the case may be, for the residence of any domestic servant employed in such apartment;

Explanation—I.—If a basement, cellar, garage, room, shop or storage space is sold separately from any apartment, it shall be treated as an independent apartment and not as part of any other apartment or of the common areas and facilities;

Explanation—II.—Notwithstanding that provision is made for sanitary, washing, bathing or other conveniences as common to two or more apartments, the apartments shall be deemed to be separate and self contained;

(d) "apartment number" means the number, letter or combination thereof, designating an apartment;

(e) "apartment owner" means the person owning an apartment and an undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment in the percentage specified in the conveyance deed of apartment.

Explanation.—A member of Co-operative Housing Society of the tenant co-partnership type, or an allottee under a hire-purchase agreement, will be deemed to be an owner, entitled to membership of the association;

(f) "association" means an association consisting of all the apartment owners in a building acting as a group in accordance with the bye-laws made by the association under the Himachal Pradesh Apartment Ownership Act, 1978 (41 of 1978);

(g) "building" means a building constructed on any land, containing eight or more apartments, or two or more buildings with a total of eight or more apartments, or any existing building converted into eight or more apartments;

(h) "building regulations" means the rules or regulations or bye-laws made under any law for the time being in force for the erection or re-erection of buildings or parts thereof and for the purpose of this Ordinance includes Zoning Regulations framed under any law for the time being in force;

(i) "colony" means an area of land not less than one thousand square metres divided or proposed to be divided into plots for residential, commercial or industrial purpose, but does not include any area of abadi-deh of a village falling inside its Lal Lakir or phirny or any area of land—

(i) divided or proposed to be divided as a result of family partition, inheritance, succession or partition of just holdings not with the motive of earning profit:

Provided that such a partition is certified by Assistant Collector First Grade or Second Grade, as the case may be ; and

- (ii) earmarked by the owner of a factory for setting up a housing colony for the labourers or the employees working in the factory:

Provided that there is no profit motive.

Explanation.—The term “agriculture” used in clause (i) shall include horticulture, dairy farming and poultry farming.

- (j) “common areas and facilities”, in relation to a building, means all parts of the building or the land on which it is located and all easements, rights and appurtenances belonging to the land or the building, which are neither in the exclusive possession of an apartment owner in terms of his conveyance deed of apartment, nor are handed over or intended to be handed over to the local authority or other public service agency and shall include the limited common areas and facilities;
- (k) “common expenses” means,—
- (i) all sums lawfully assessed against the apartment owners by the association for meeting the expenses of administration, maintenance, repair or replacement of the common areas and facilities;
 - (ii) expenses, declared by the provisions of this Ordinance or by the bye-laws made by the association under the Himachal Pradesh Apartment Ownership Act, 1978 (41 of 1978) or agreed upon by the association, as common expenses;
 - (iii) the Government and municipal taxes, including ground rent and property tax, which is not assessed separately for each apartment;
- (l) “competent authority” means any person or authority appointed by the State Government, by notification in the Official Gazette, to exercise and perform all or any of the powers and functions of the competent authority under this Ordinance and the rules made thereunder;

- (m) “development charges” means the cost of external development works and internal development works;
- (n) “development works” means internal development works and external development works;
- (o) “estate agent” means a person who negotiates or acts on behalf of one person in a transaction of transfer of his property, whether by way of sale, lease, licence, mortgage or otherwise, with another person, and receives remuneration for his services in the form of commission, and includes a person who introduces to each other for negotiation such persons or their agents.

Explanation.—The person who acts as described in clause (o) shall be deemed to be an estate agent, even if he styles himself as a land or housing agent, property or real estate consultant, property dealer, realtor, or by any other name :

- (p) “external development works” includes roads and road systems, water supply, sewerage and drainage systems, electric supply or any other work which may have to be executed in the periphery of, or outside, a colony for its benefit;
- (q) “Government” or “State Government” means the Government of Himachal Pradesh;
- (r) “Internal development works” means roads, foot-paths, water supply, sewers, drains, tree planting, street lighting, provision for community buildings and for treatment and disposal of sewage and sullage water, or any other work in a colony necessary for its proper development;
- (s) “joint family” means a Hindu undivided family and in the case of other person, a group the members of which are by custom joint in possession or residence;
- (t) “land” means a portion of the surface of the earth, comprising the ground or soil and everything under it or over it, and things which are attached to the earth, such as buildings, structures and trees, things

which are permanently fastened to the earth or things attached to the earth, easements, rights and appurtenances belonging to them and benefits arising out of them and includes the sites of villages, towns and cities;

- (u) “limited common areas and facilities” means those common areas and facilities which are designated in writing by the promoter before the allotment, sale or transfer of any apartment, as reserved for use of certain apartments to the exclusion of the other apartments;
- (v) “local authority” means a Municipal Corporation or a Municipal Council or a Nagar Panchayat constituted under section 3 of the Himachal Pradesh Municipal Act, 1994 (13 of 1994) or Cantonment Board or any other authority notified by the State Government for the purposes of this Ordinance;
- (w) “person” includes a company, firm, co-operative society, joint family and an incorporated body of persons;
- (x) “prescribed” means prescribed by rules made under this Ordinance;
- (y) “Promoter” means the person,—
 - (i) who constructs or causes to be constructed a building consisting of apartments, or, converts an existing building or a part thereof into apartments, for the purpose of selling all or some of the apartments to other persons, and includes his assigns; or
 - (ii) who develops land into a colony, whether or not he also constructs structures on any of the plots, for the purpose of selling to other persons, all or some of the plots, whether open or with structures thereon; and
 - (iii) where the person who constructs or converts a building or develops a colony and the person who sells apartments or plots are different persons, the term includes both of them.

Explanation—I.—Any development authority and any other public body so notified by the State Government are deemed to be promoter in respect of allottees of,—

- (i) building constructed by them on land owned by them or placed at their disposal by the State Government; or
- (ii) plots owned by them or placed at their disposal by the State Government.

Explanation—II.—A person who acts as described in sub-clause (iii) of clause (y) shall be deemed to be a promoter, even if,—

- (i) he styles himself as a builder, colonizer, contractor, developer, estate promoter or by any other name; or
- (ii) he claims to be acting as the holder of a power of attorney from the owner of the land on which the building is constructed or colony is developed;
- (z) “property” means the land, the building, all improvements and structures thereon, and all easements, rights and appurtenances belonging thereto, and includes every type of right and interest in land which a person can have to the exclusion of other persons, such as possession, use and enjoyment free from interference, right of disposition, franchises and hereditaments; and
- (za) “section” means a section of this Ordinance.

CHAPTER—II

REGULATION OF PROMOTION OF CONSTRUCTION, SALE, TRANSFER AND MANAGEMENT OF APARTMENTS, PLOTS AND PROPERTIES

3. *General liabilities of promoter.*—(1) Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, a promoter, who develops a colony or who constructs or intends to construct a building or apartments, shall, in all transactions with persons taking or intending to take a plot or an apartment on ownership

basis, be liable to give or produce, or cause to be given or produced, the information and the documents mentioned hereinafter in this section.

(2) A promoter who develops a colony or who constructs or intends to construct such building of apartments shall,—

- (a) make full and true disclosure of the nature of his title to the land on which such colony is developed or such building is constructed or is to be constructed, such title to the land having been duly certified by an Assistant Collector First Grade or Second Grade, as the case may be, after he has examined the transactions concerning it in the previous ten years; and if the land is owned by another person, the consent of the owner of such land to the development of the colony or construction of the buildings has been obtained:

Provided that the promoter may be issued letter of intent on the basis of the consent of the landowner(s) but the licence shall only be granted when the promoter acquires the absolute and clear title of the land in his own name;

- (b) make full and true disclosure of all encumbrances on such land, including any right, title, interest or claim of any party in or over such land;
- (c) make available for inspection on seven days, notice or demand,—
 - (i) of the layout of the colony and plan of development works to be executed in a colony as approved by the competent authority in the case of colony, and
 - (ii) of the plan and specifications of the building built or to be built on the land as well as of the common areas and facilities and common services provided (including supply of electricity and water, sewerage and drainage system, lifts, fire-fighting equipment), such plans and specifications being in accordance with the provisions of the building regulations, and approved by the authority which is required so to do under any law for the time being in force, indicating thereon what parts of the building and the appurtenant areas are intended to be kept as common areas and facilities in the case of apartments:

Provided that the number and sizes of the apartments shall conform to the building regulations, and the area of an apartment shall not exceed such limit as may be fixed by the competent authority;

- (d) display or keep all the documents, plans and specifications or copies thereof referred to in clauses (a), (b) and (c) at the site and in his office and make them available for inspection to persons taking or intending to take a plot or an apartment and after the association is formed, he shall furnish the association a copy of these documents and of the sanctioned plan of the building;
- (e) disclose the nature of fixtures, fittings and amenities, including the provision for one or more lifts, provided or to be provided;
- (f) disclose on reasonable notice or demand, if the promoter is himself the builder the prescribed particulars in respects of the design and the materials to be used in construction, and, if the promoter is not himself the builder, disclose all agreements entered into by him with the architects and contractors regarding the design, materials and constructions of the building;
- (g) specify, in writing, the date by which possession of the plot or apartment is to be handed over and he shall hand over such possession accordingly;
- (h) except where there are no agreements about specific plots or apartments and allotment is made by draw of lots, prepare and maintain a list of plots or apartments with their numbers, the names and addresses of the parties who have taken or agreed to take plots or apartments, the price charged or agreed to be charged therefore, and the terms and conditions, if any, on which the plots or apartments are taken or agreed to be taken;
- (i) state in writing, the precise nature of and the terms and conditions governing the association to be constituted of persons who have taken or are to take the apartments;
- (j) not allow person to enter into possession until an occupation certificate required under any law is duly given by the appropriate authority under

that law and no person shall take possession of an apartment until such occupation certificate is obtained;

- (k) make a full and true disclosure of all outgoings, including ground rent, if any, municipal or other local taxes, charges for water and electricity, revenue assessment, interest on mortgages or other encumbrances, if any;
- (l) give the estimated cost of the building and the apartments proposed to be constructed, or colony to be developed, and the manner in which escalation in such cost for valid reasons as may be approved by mutual agreement;
- (m) make a full and true disclosure of such other information and documents in such manner as may be prescribed;
- (n) give on demand and on payment of reasonable charges true copies of such of the documents referred to in any of the clauses of this sub-section as may be prescribed.

4. *Issue of advertisement or prospectus.*—(1) No promoter shall issue an advertisement or prospectus, offering for sale any apartment or plot or inviting persons who intend to take such apartments or plots to make advances or deposits, unless,—

- (a) the promoter holds a certificate of registration under sub-section (2) of section 19 and it is in force and has not been suspended or revoked and its number is mentioned in the advertisement or prospectus;
- (b) a copy of the advertisement or prospectus is filed in the office of the competent authority before its issue or publication; and
- (c) the promoter holds a valid licence under sub-section (3) of section 5 of this Ordinance for the colony or the building, as the case may be.

(2) The advertisement or prospectus issued under sub-section (1) shall disclose the area of the apartments or plots offered for sale, title to the land, extent and situation of land, the price payable and in the case of colonies, also layout of the colony, the plan regarding the development works to be executed in a colony and the number

and the validity of the licence issued by the competent authority under sub-section (3) of section 5, and such other matters as may be prescribed.

(3) The advertisement or prospectus shall be available for inspection at the office of the promoter and at the site where the building is being constructed or on the land being developed into a colony, along with the documents specified in this section and in section 3.

(4) When any person makes an advance or deposits on the faith of the advertisement or prospectus, and sustains any loss or damage by reason of any untrue statement included therein, he shall be compensated by,—

- (a) the promoter, if an individual;
- (b) every partner of the firm, if the promoter is a firm;
- (c) every person who is a director at the time of issue of the advertisement or prospectus, if the promoter is a company :

Provided, however, that such person shall not be liable if he proves that—

- (a) he withdrew his consent to become a director before the issue of the advertisement or prospectus; or
- (b) the advertisement or prospectus was issued without his knowledge or consent, and on becoming aware of its issue, he forthwith gave reasonable public notice that it was issued without his knowledge or consent; or
- (c) after the issue of the advertisement or prospectus and before any agreement was entered into with buyers of plots or apartments, he, on becoming aware of any untrue statement therein, withdrew his consent and gave reasonable public notice of the withdrawal and of the reasons therefor.

(5) When any advertisement or prospectus includes any untrue statement, every person who authorised its issue, shall be punishable with imprisonment for a term which shall not be less than three months but which may extend to two years or with fine

which shall not be less than five thousand rupees but which may extend to fifty thousand rupees, or, with both, unless he proves that the statement was immaterial or that he had reason to believe and did upto the time of issue of the advertisement or prospectus believe that the statement was true.

5. *Development of land into colony and construction of building.—*

(1) Any promoter, who desires to develop a land into a colony or intends to construct a building, shall make an application in the prescribed form along with the prescribed information and with the prescribed fee to the competent authority for grant of permission for the same and separate permission shall be required for each colony or building.

(2) On receipt of the application under sub-section (1), the competent authority, after making enquiry into the title to the land, extent and situation of the land, capacity of the promoter to develop the colony, layout of the colony, conformity of the development of the colony with the neighbouring areas, plan of development works to be executed in the colony and such other matters as it may deem fit, and after affording the applicant an opportunity of being heard and also taking into consideration the opinion of the prescribed authority, shall pass an order, in writing, recording reasons either granting or refusing to grant such permission.

(3) Where an order is passed granting permission under sub-section (2), the competent authority shall grant a licence in the prescribed form, after the promoter has furnished a bank guarantee or security by demand draft or fixed deposit equal to twenty five per cent of the estimated cost of the development works certified by the competent authority and the promoter has undertaken to enter into an agreement in the prescribed form for carrying out completion of development works in accordance with the conditions of the licence so granted.

(4) The licence granted under sub-section (3) shall be valid for a period of three years and may be renewed thereafter for a period of two years at a time on payment of prescribed fee.

(5) The promoter shall enter into agreement undertaking to pay development charges for development works to be carried out by the Government or a local authority.

(6) The competent authority shall determine the development charges and the time and the manner in which such charges referred to in sub-section (5) shall be paid to the Government or the local authority, as the case may be.

(7) The promoter shall construct or get constructed at his own cost schools, hospitals, community centres and other community buildings, on the land set apart for this purpose or transfer such land to any local authority or institution or person, upon payment of actual cost of developed land, as may be fixed by the competent authority, on such terms and conditions, as it may deem fit :

Provided that if having regard to the amenities which exists or are proposed to be provided in the locality, the competent authority is of the opinion that it is not necessary to provide one or more of such amenities, it may exempt the promoter from providing such amenities, either wholly or in part, on such terms and conditions as it may deem fit.

(8) The promoter shall, reserve at least five per cent of number of residential plots and apartments, for being sold or leased to such persons belonging to such economically weaker sections of society, in such manner and on such terms and conditions, as may be prescribed.

(9) The promoter shall carry out all directions issued by the competent authority for ensuring due compliance of the execution of the layout and the development works therein and to permit the competent authority or any officer authorised by it to inspect such execution.

(10) The promoter shall be responsible for the maintenance and upkeep of all roads, open spaces, public parks and public health services until the date of transfer thereof, free of cost to the local authority or association.

(11) In the event of the promoter contravening any provisions of this Ordinance, or rules made thereunder or any conditions of the licence granted under sub-section (3), the competent authority may, after giving an opportunity of being heard, cancel the licence and enforce the bank guarantee furnished by the promoter under sub-section (3).

(12) When a licence is cancelled under sub-section (11), the competent authority shall cause to be carried out the development works at the risk of the promoter, and after adjusting the amount received as a result of enforcement of bank guarantee or security, recover such charges as the competent authority may have to incur on the said development works from the promoter and the allottees in the manner prescribed as arrears of land revenue.

(13) The liability of the promoter for payment of development charges referred to in sub-section (12) shall not exceed the amount the promoter has actually recovered from the allottees less the amount actually spent on such development works, and the liability of the allottees shall not exceed the amount which they would have to pay to the promoter towards the expenses of the said development works under the terms of the agreement of sale or transfer entered into between them :

Provided that the competent authority may, recover from the allottees with their consent, an amount in excess of what may be admissible under the aforesaid terms of agreement of sale or transfer.

(14) Notwithstanding anything contained in this Ordinance, after development works have been carried out under sub-section (12), the competent authority may, with a view to enabling the promoter, to transfer the possession of, and the title to, the land to the allottees within a specified time, authorise the promoter by an order to receive the balance amount, if any, due from the allottees after adjustment of the amount which may have been recovered by the competent authority towards the cost of the development works and also transfer the possession of, and the title to, the land to the allottees within the specified time and if the promoter fails to do so, the competent authority shall on behalf of the promoter transfer the possession of, and the title to, the land to the allottees on receipt of the amount which was due from them.

(15) After meeting the expenses on development works under sub-section (12), the balance amount shall be payable to the promoter.

6. *Agreement of sale.*—(1) Notwithstanding anything contained in any other law for the time being in force, a promoter who intends to construct or constructs a building or apartments, all or some of which are to be taken or are taken on ownership basis, or who intends to offer for sale plots in a colony, shall, before he accepts any sum of money as advance payment or deposit, which shall not be more than twenty five per cent of the sale price, enter into a written agreement for sale with each of such persons who are to take or have taken such apartments, or plots as the case may be and the agreement shall be in the prescribed form together with prescribed documents :

Provided that, if only a refundable application fee is collected from the applicant before draw of lots for allotment, such agreement shall be required only after such draw of lots.

(2) The promoter shall not cancel unilaterally the agreement of sale entered into under sub-section (1) and if he has sufficient cause to cancel it, he shall give due notice to the other parties to the agreement and tender a refund of the full amount collected together with interest at the rate of twelve per cent per annum.

(3) The agreement to be prescribed under sub-section (1) shall contain inter alia the particulars as hereunder specified in clause (a) in respect of apartments and as specified in clause (b) in respect of plots in a colony and to such agreement shall be attached the copies of the documents specified in clause (c),—

(a) the particulars in the case of apartment,—

- (i) if the building is to be constructed, the liability of the promoter to construct the building according to the plans and specifications approved by the authority which is required so to do under any law for the time being in force;
- (ii) the date by which the possession of the apartment is to be handed over to the allottee;
- (iii) the area of the apartment including the area of the balconies which should be shown separately;
- (iv) the price of the apartment including the proportionate price of the common areas and facilities which should be shown separately, to be paid by the allottee of the apartment and the intervals at which the instalments thereof may be paid;
- (v) the precise nature of the association to be constituted of the persons who have taken or are to take the apartments;
- (vi) the nature, extent and description of the common areas and facilities and the limited common areas and facilities, if any;
- (vii) the percentage of undivided interest in the common areas and facilities and in the limited common areas and facilities, if any, appertaining to the apartment agreed to be sold, such percentage

shall be the ratio of the built-up area of the apartment to the total built-up area of all the apartments;

- (viii) the statement of the use for which the apartment is intended and restrictions on its use if any;
- (b) particulars in the case of plots in a colony,—
 - (i) the date by which the possession of the plot is to be handed over to allottee;
 - (ii) the area and price of the plot; and
 - (iii) the statement of the use for which the plot is intended and restriction on its use, if any;
- (c) the copies of documents to be attached with the agreement,—
 - (i) the certificate by an Assistant Collector First Grade or Second Grade, as the case may be, referred to in clause (a) of sub-section (2) of section 3;
 - (ii) certified copy from any relevant revenue record showing the nature of the title of the promoter to the plot or the land on which the building of apartments is constructed or is to be constructed; and
 - (iii) the plans and specifications of the apartment as approved by the authority which is required so to do under any law for the time being in force.

7. *Maintenance of accounts by promoters.*—The promoter shall maintain a separate account in any scheduled bank of sums taken by him from persons intending to take or who have taken apartments or plots, as advance, towards sale price or for any other purpose, or, deposit, including any sum so taken towards the share capital for the formation of a co-operative society or a company, or towards the charges (including ground rent, if any, municipal or other local taxes, charges for water or electricity, revenue assessment, interest on mortgages or other encumbrances, if any, stamp duty

and registration fee for the conveyance); and the promoter shall hold the said moneys for the purposes for which they were given and shall disburse the moneys for those purposes including for the construction of apartments and, in the case of colonies, for meeting the cost of development works, and shall on demand, in writing, by the competent authority make full and true disclosure of all transactions in respect of that account and shall not utilize except fifteen per cent for any other purpose the amounts so collected for a particular purpose.

8. *Responsibility for payment of charges till transfer.*—A promoter shall, while he is in possession, and, where he collects from persons who have taken or are to take apartments or plots, sums for the payment of charges, even thereafter, pay all charges (including ground rent, municipal or other local taxes, charges for water or electricity, revenue assessment, interest on mortgages or other encumbrances, if any) until he transfers the property to the persons taking over the apartments or plots, where any promoter fails to pay all or any of the charges collected by him from the persons who have taken over or are to take over apartments or plots, before transferring the property to the persons taking over the apartments or plots, the promoter shall continue to be liable, even after the transfer of the property, to pay such charges and penal charges, if any, to the authority or person to whom they are payable and be responsible for all legal proceedings which may be taken therefor by such authority or person.

9. *No alterations and rectification of defects.*—(1) After the plans and specifications of the building as approved by the authority which is required so to do under any law are disclosed or furnished to the person who agrees to take an apartment, the promoter shall,—

- (i) not make any alterations in the structures described therein in respect of such apartment, without the previous consent of that person; or
 - (ii) not make any other alterations in, or additions to the structure of the building or construct any additional structures, without the previous consent of all the persons who have agreed to take apartment in such building.
- (2) Subject to the provisions of sub-section (1), the building shall be constructed and completed in accordance with the plans and specifications aforesaid; and if any defect in the building or material

used, or if any unauthorized change in the construction is brought to the notice of the promoter within a period of one year from the date of handing over possession, it shall wherever possible be rectified by the promoter without further charge to the persons who have agreed to take the apartments, and in other cases such persons shall be entitled to receive reasonable compensation for such defects or change and where there is a dispute as regards any defect in the building or material used or any unauthorized change in the construction, or as to whether it is reasonably possible for the promoter to rectify any such defect or change, or as regards the amount of reasonable compensation payable in respect of any such defect or change which cannot be or is not rectified by the promoter, the matter shall, on payment of such fee as may be prescribed and within a period of three years from the date of handing over possession, be referred for decision to the competent authority and the competent authority shall, after giving an opportunity of being heard to the parties and after making further enquiry, if any, as it may deem fit, pass order, which shall be final.

10. Refund of amount.—If the promoter,—

- (a) fails to give possession, in accordance with the terms of his agreement, of a plot or an apartment duly completed by the date specified, or any further date agreed to by the parties; or
- (b) for reasons beyond his control and of his agents, is unable to give possession of the plot or the apartment by the date specified, or the further agreed date; the promoter shall be liable on demand, but without prejudice to any other remedies to which he may be liable, to refund the amounts already received by him in respect of that plot or apartments with simple interest at the rate of twelve per cent per annum from the date the promoter received the sums till the date the amounts and interest thereon is refunded, and the amounts and the interest shall be a charge on the land on which a plot is to be developed, or a building is or was to be constructed and the construction, if any, thereon shall be subject to any prior encumbrances.

11. No mortgage without consent.—(1) No promoter shall, after he executes an agreement to sell any apartment or plot, mortgage or create a charge on such apartment or the land or the plot, without the previous consent of the person who takes or agrees to take

such apartment or plot, and if any such mortgage or charge is made or created without such previous consent, it shall not affect the right and interest of such person.

(2) If a promoter has executed an agreement of sale of an apartment or a plot with a person and has not yet received from him all the amounts agreed to be paid, the latter shall not mortgage or create a charge against such apartment or plot without the previous consent of the promoter :

Provided that the promoter shall not withhold consent if the mortgage or charge is for the purpose of obtaining finance for the payment of amounts due to the promoter.

12. Occupation and completion certificate.—(1) It shall be the responsibility of the promoter,—

- (i) in the case of apartments, to obtain from the authority required to do so under any law completion and occupation certificates for the building and if a promoter, within a reasonable time, after the construction of the building, does not apply for an occupation certificate from such authority, the allottee of an apartment may apply for an occupation certificate from the said authority; and
- (ii) in the case of a colony, to obtain completion certificate from the competent authority to the effect that the development works have been completed in all respects as per terms and conditions of the licence granted to him under section 5.

(2) The authority referred to in sub-section (1) shall after satisfying itself about the agreement of sale between the promoter and the allottee, and the compliance of the building regulations and all other formalities, issue an occupation certificate.

13. Promoter to execute documents.—After the occupation certificate is obtained under section 12, the promoter shall submit a copy thereof to the competent authority and thereafter he shall take all necessary steps to complete his title and convey the exclusive ownership of the apartment containing such particulars as may be prescribed and the undivided interest in the common areas and facilities appurtenant to such apartment to the person in whose favour he has executed an agreement of sale of that apartment, and execute a conveyance deed of apartment containing such particulars as may be prescribed and all other relevant documents therefor in accordance with such agreement, within three months from the date of giving possession of the apartment and also deliver all documents of title relating to the property which may be in his possession or power and the promoter shall not reserve

any right in the property except to the extent of apartments which he is taking up in his own name and apartments which are meant for sale but are still unsold.

14. Enforcement of registration of conveyance.—(1) If the promoter without sufficient cause fails to execute the conveyance deed of apartment and other relevant documents within three months in terms of the provisions of section 13, the person in possession of the apartment in pursuance of the agreement of sale may make an application, in writing, in the prescribed form to the competent authority for a certificate to be produced before the concerned registering officer for enforcing the registration of the transfer and on receipt of such application and after making such enquiry as may be necessary and satisfying itself that occupation certificate has been obtained from the authority required to do so under any law and the person in possession has done what he was required to do under the agreement of sale, the competent authority shall issue a certificate to the registering officer that it is a fit case for enforcing registration of the conveyance deed and direct the person who has taken the apartment to present the conveyance deed of apartment though not executed by the promoter for unilateral execution of registration.

(2) After the conveyance deed of apartment along with the certificate issued by the competent authority under sub-section (1) is presented for registration, the registering officer shall cause a summons to be issued to the promoter and if the promoter fails to appear in compliance with the summons so issued, the execution of the instrument shall be deemed to be admitted by him and the registering officer shall proceed to register the instrument and if the promoter appears but denies execution of the conveyance deed, the registering officer, after giving him a reasonable opportunity of being heard, if satisfied that the promoter has failed to execute the conveyance deed without sufficient cause, shall proceed to register the same.

(3) If the promoter fails to execute a written agreement of sale as required under section 6, or fails to execute the conveyance deed of apartment and other relevant documents as specified in sub-section (1), within three months, the competent authority may, either on a complaint or *suo motu*, impose for each plot or apartment for which there is a default, a penalty upto a maximum of five per cent of the price of the plot or the apartment or five thousand rupees, whichever is greater, and further minimum penalty for each plot or apartment of one hundred rupees for each day for which the default continues, and the penalty may be recovered as an arrears of land revenue.

(4) The penalty imposed under sub-section (3) shall be in addition to any action taken under the Indian Stamp Act, 1899, (2 of 1899) or the Registration Act, 1908 (16 of

1908) and if a penalty is imposed under the provisions of any of these Acts, the promoter shall not be liable to penalty for the same offence under this Act or under any other law governing the apartment ownership.

15. Promoter's responsibility for essential services.—(1) No promoter and no person who is responsible for the management and maintenance of a building or apartments, shall without just and sufficient cause, either by himself or through any person, cut off, withhold, curtail or reduce, any essential supply or service enjoyed in respect of such apartment by the person who has taken or agreed to take an apartment or by any person in occupation thereof through or under him.

(2) If there is a contravention of the provisions of sub-section (1), the person who has taken or agreed to take the apartment or the occupier thereof may make an application to the competent authority for a direction to restore such supply or service.

(3) If the competent authority on enquiry finds that the person referred to in sub-section (2) has been in enjoyment of the essential supply or service and that it was cut off or withheld or curtailed or reduced without just and sufficient cause the competent authority shall make an order directing the restoration of such supply or service before a date to be specified in the order.

(4) If the supply or service is not restored before the date specified under sub-section (3), the promoter or the person responsible for the management and maintenance of the building or apartment shall be liable, upon a further direction by the competent authority to that effect, to a penalty which may extend to one hundred rupees for each day during which the default continues thereafter.

(5) Notwithstanding anything contained in any law for the time being in force, the competent authority shall have jurisdiction to decide any application made under sub-section (2), and no other court shall have jurisdiction to entertain such application and no appeal shall lie from any order made on such application :

Provided that the State Government may for the purpose of satisfying itself that the order made is according to law, call for the case in which such an order is made and may pass such order with respect thereto as it thinks fit.

(6) Any promoter or person responsible for the management and maintenance of building or apartment, who contravenes the provisions of sub-section (1), shall on conviction,

be punished with imprisonment for a term which may extend to three months, or, with fine, which may extend to five thousand rupees, or, with both.

(7) The offence under sub-section (6) shall be cognizable, and shall not be triable by any court inferior to that of Judicial Magistrate of the First Class.

Explanation—I.—In this section, “essential supply or service” includes the supply of water, electricity, lights in passages and on staircase, and lifts and conservancy or sanitary service.

Explanation—II.—For the purposes of this section withholding any essential supply or service shall include acts or omissions attributable to the promoter or the person responsible for the management and maintenance of the building or apartment, on account of which the essential supply of service is cut off by the local authority or any other authority.

16. *Regulation of property.*—(1) A promoter who enters into a transaction for the transfer relating to a property shall,—

- (a) make full and true disclosure of the nature of his title to the property indicating clearly that his title to property has been duly certified by an Assistant Collector First Grade or Second Grade, as the case may be, after he has examined transactions concerning it in the previous ten years;
- (b) make full and true disclosure of all encumbrances on such property, including any right, title interest or claim of any party in or over such property;
- (c) in case the property is land held on lease, produce consent from the lessor for the transaction;
- (d) in case the property is land, subject to the provisions of the Urban Land (Ceiling and Regulation) Act, 1976 (33 of 1976) produce clearance from the competent authority under that Act;
- (e) make full and true disclosure of any reservations, in the development plan framed under any law for the time being in force or restrictions on the use to which the property may be put and any liability to carry out any development works;

- (f) specify, in writing, the date by which possession of the property is to be handed over,
- (g) make full and true disclosure of all charges, including ground rent, if any, municipal or other local taxes, revenue assessment, interest on any mortgage or other encumbrance, development charges or charges for maintenance and upkeep of roads, drainage, sewerage, water supply, electricity, lay out and constructed by the Government or any local authority.

(2) No person shall issue a prospectus or advertisement offering for sale any property, unless the prospectus or advertisement indicates the place and time the documents and certificates relating to the matters specified in sub-section (1) are available for inspection.

(3) The provisions of sub-sections (4) and (5) of section 4 shall apply mutatis mutandis for mis-statements in the prospectus or advertisement issued under sub-section (2) of this section.

(4) The provisions of sections 11, 13 and 14 shall apply mutatis mutandis to a transaction of property made under this section.

17. General liabilities of allottee.—(1) Every allottee who has executed an agreement of sale to take an apartment or a plot under section 6 or any property under section 16 shall pay at the proper time and place, the price the proportionate share of the municipal taxes, water and electricity charges, ground rent, if any, and other charges in accordance with the agreement of sale.

(2) Any person who has executed an agreement of sale of an apartment or plot or other property and who, without reasonable excuse, fails to comply with or contravenes the provisions of sub-section (1) shall, on conviction, be punished with fine which may extend to one per cent of the price of the apartment or plot or property, as the case may be, or one thousand rupees, whichever is greater.

18. Restriction on structures in a colony.—Every person, erecting or re-erecting any structure in a colony in respect whereof a licence has been obtained under sub-section (3) of section 5, shall comply with such conditions regarding use of land, layout plan, zoning regulations, site coverage, height of building, set back lines, structural and sanitary requirements, architectural control, design of buildings and material to be used in erection thereof as may be prescribed.

CHAPTER—III

REGISTRATION OF PROMOTERS AND ESTATE AGENTS

19. *Registration compulsory.*—(1) From such date as the State Government may, by notification in the Official Gazette specify, no person shall carry on the business of promoter or estate agent, or represent or hold himself out as carrying on such business, except under and in accordance with the terms and conditions of the certificate of registration granted under this Ordinance.

(2) An application for registration under sub-section (1) as a promoter, or as an estate agent, as the case may be, shall be made along with a prescribed fee in the prescribed form to the competent authority, and the competent authority on receipt of the application may enter the name of the applicant in the register of promoter, or, in the register of estate agents, as the case may be, maintained under this Ordinance in the prescribed form and grant a certificate of registration in the prescribed form to such person for the conduct of his business in accordance with the terms and conditions of the certificate of registration and the provisions of this Ordinance and the rules made thereunder.

20. *Conditions for registration.*—Before registering and granting a certificate of registration to a promoter or, an estate agent under the provisions of section 19, the competent authority shall satisfy itself,—

- (a) in the case, if the application is for registration as a promoter, that the promoter himself or one of his employees, or one of the partners of the firm or one of the directors of the company if the applicant is a firm or company, as the case may be, possesses the prescribed qualifications for conducting the business of a promoter;
- (b) in the case, if the application is for registration as an estate agent, that the applicant possesses qualifications as may be prescribed;
- (c) that the applicant furnishes to the competent authority, either a bank guarantee or a security, for such amount and in such manner as may be prescribed;
- (d) that the applicant produces an income-tax clearance certificate from the income tax authorities; and

- (e) that the applicant has not been convicted of an offence under this Ordinance or under any law involving moral turpitude, or, if convicted, a period of five years has elapsed since his conviction.

21. Term and renewal of registration.—Every certificate of registration of a promoter or an estate agent under section 19 shall be valid for a period of five years and, on the expiry of such a period, it may be renewed for another period of five years by the competent authority, on an application along with the prescribed fee, made by the promoter or the estate agent in that behalf :

Provided that the conditions referred to in section 20 continue to be fulfilled and the application has been made at least three months before the expiry of the certificate of registration.

22. Refusal to grant or renew registration.—If, after giving the applicant an opportunity of being heard, the competent authority, refuses to grant or renew a certificate of registration, it shall record its reasons therefor in writing and communicate the same to the applicant.

23. Cancellation of certificate of registration.—(1) A certificate of registration granted under section 19 shall be liable to be cancelled by the competent authority on the grounds mentioned in sub-section (2) and by an order made in writing recording the reasons for such cancellation.

(2) A certificate of registration is liable to be cancelled, if the promoter or estate agent, as the case may be,—

- (a) surrenders the certificate of registration as he does not wish to continue carrying on the business;
- (b) has applied to be adjudicated or has been adjudicated an insolvent or is an undischarged insolvent;
- (c) has been adjudicated to be of unsound mind by a competent court;
- (d) has been convicted of an offence under this Ordinance or under any law involving moral turpitude, if convicted, a period of five years has not elapsed since his conviction;
- (e) has contravened any of the terms or conditions of the certificate of registration or any of the provisions of this Ordinance or the rules made thereunder.

24. Notice before cancellation.—(1) Before cancelling a Certificate of registration under section 23, the competent authority shall give notice to the promoter, or the estate agent, as the case may be, specifying the grounds and calling upon him to show-cause why the certificate of registration should not be cancelled.

(2) After considering the explanation, if any, offered by the promoter, or, the estate agent, as the case may be, the competent authority may cancel the certificate of registration, or pass such orders as it may deem fit.

(3) Notwithstanding anything contained in sub-sections (1) and (2), the competent authority may suspend the certificate of registration of a promoter or an estate agent, as the case may be, pending decision on the matter of cancellation of the certificate of registration.

(4) Where any certificate of registration is suspended or cancelled under this Ordinance, no person shall be entitled to any compensation or the refund of any fee paid in respect thereof.

25. Carrying on business after cancellation.—When a certificate of registration is suspended or cancelled under the provisions of section 24 or when it expires and is not renewed, under the provisions of section 21, a promoter or estate agent, as the case may be, shall cease to carry on the business and any business or activity in furtherance of his business during the period of suspension or after the expiry or cancellation of the certificate of registration, shall be deemed to be carried on without any certificate of registration for the purpose of section 19 and shall be liable for all consequences thereof :

Provided that, when decision is pending on an application for renewal of registration, no such presumption shall be made, if business is carried on after the expiry of the period of registration of certificate.

26. Maintenance of accounts and records.—(1) Every registered promoter or estate agent shall maintain such accounts, registers and records in such form and manner as may be prescribed.

(2) The competent authority shall maintain such register as may be prescribed showing sufficient particulars of all cases in which licence under section 5 or certificate of registration under this Chapter is granted or refused by him and the said register shall be available for inspection without charges by all interested persons and such persons shall be

entitled to have extract therefrom on payment of fee as may be determined by competent authority.

27. Audit.—The promoter or estate agent shall get his accounts audited after the close of every financial year by a chartered accountant, and shall produce a statement of accounts duly certified and signed by such chartered accountant in the manner prescribed and it shall be verified during the audit that amounts collected for a particular purpose are not utilized for any other purpose.

28. Periodical returns.—Every registered promoter or estate agent shall submit to the competent authority such periodical returns as may be prescribed.

29. Inspection.—For the purpose of satisfying itself, that the requirements of this Ordinance and the rules made thereunder or the terms and conditions of the certificate of registration granted under this chapter or licence granted under section 5 of this Ordinance of a promoter or an estate agent are duly complied with, the competent authority may inspect or cause to be inspected, at any time during business hours, any accounts or records of a promoter or an estate agent relating to such business.

CHAPTER—IV

MISCELLANEOUS PROVISIONS

30. Constitution of Development Fund.—(1) Every promoter to whom a licence has been granted under section 5 to develop a colony or who stands exempted or to whom exemption is granted under section 42 shall deposit service charges at the rate of rupees ten per square metre of the plotted area proposed to be developed by him as residential, commercial or industrial (excluding the area used by the public for general purposes) into a colony in two equal instalments, the first instalment to be deposited within sixty days from the date of grant of licence and the second instalment to be deposited within six months from the date of grant of licence and the promoter shall in turn be entitled to pass on the service charges so paid by him to the allottees.

Explanation.—In the case of a promoter exempted under section 42, the date of first inviting applications for the sale of plots in any colony by it shall be deemed to be the date for the purpose of depositing service charges.

(2) The amount of service charges levied under sub-section (1) if not paid within the

stipulated period, shall be recoverable as arrears of land revenue or the competent authority may cancel his licence after giving him an opportunity of being heard.

(3) The amount of service charges deposited by the promoter under sub-section (1) or recovered under sub-section (2) shall constitute a fund to be called "the Development Fund" (Hereinafter referred to as the "Fund") and shall vest in such Authority as the State Government may notify in this behalf and shall be administered by that authority.

(4) The Fund shall be utilized by the authority notified under sub-section (3) for the benefit of the allottees, for development of the colonies, to promote research and development in town and country and urban affairs, and for such other similar purposes as may be prescribed.

(5) The State Government shall publish annually in the Official Gazette the report of the activities financed from the Fund and the statement of accounts.

31. Appellate authority and appeals.—(1) The State Government may, by notification in the Official Gazette, appoint an officer or an authority as appellate authority, (hereinafter referred to as appellate authority) with the power to decide appeals against the orders of the competent authority:

Provided that the State Government may appoint as appellate authority more than one officer or authority and distribute the work among them in the manner it may deem fit.

(2) Any person aggrieved by any order of the competent authority under this Ordinance, may, within a period of thirty days of the communication of the order to him, prefer an appeal to the appellate authority in such form and manner as may be prescribed.

(3) The appellate authority may, after giving an opportunity of being heard to the parties and to the competent authority, pass such order as deemed fit, either confirming, modifying or setting aside the order of the competent authority, and record its reasons in writing, and the order of the appellate authority so passed shall be final, unless revised by the State Government under section 32.

(4) In discharging its functions, the appellate authority shall have all the powers under the Code of Civil Procedure, 1908 (V of 1908) of a Civil Court while deciding an appeal.

32. Revision.—The State Government, either suo motu, or, on an application from

any party aggrieved by any order within sixty days of the date of the communication to him of such order, may call for and examine the record of any proceedings disposed of by the competent authority, or the appellate authority, as the case may be, for the purpose of satisfying itself as to the correctness, legality or propriety of any proceedings and of any order passed therein, and may pass such order in relation thereto as it may deem fit:

Provided that no order adverse to any person shall be passed without giving him an opportunity of being heard :

Provided further that no application for revision shall be entertained when an appeal has been or could have been filed against such order.

33. *Bar on jurisdiction.*—No civil court shall have any jurisdiction to entertain or decide any question relating to matters arising under this Ordinance or the rules made thereunder and every order passed by the competent authority subject to appeal, or, revision, every order passed by the appellate authority subject to revision, and every order passed by the State Government in revision, shall be final and shall not be questioned in any court of law.

34. *Offences by persons or promoters or estate agents.*— (1) Any person or promoter or estate agent who, without reasonable cause, fails to comply with or contravenes the provisions of section 3, 5, 6, 7 [save as provided in sub-section (2) of this section] or section 13 shall, on conviction, be punished with imprisonment for a term which shall not be less than three months but which may extend to three years, and with fine which shall not be less than ten thousand rupees but which may extend to one lakh rupees.

(2) Any promoter who contravenes the provisions of section 7 by misusing any amount advanced or deposited with him for any purpose other than the purposes mentioned in section 7, shall, on conviction, be punished with imprisonment for a term which shall not be less than six months but which may extend to five years, and with fine which shall not be less than twenty five thousand rupees but which may extend to two lakh rupees or to the amount in respect of which the offence was committed, whichever is greater.

(3) Any person or promoter or estate agent who, without reasonable excuse, fails to comply with, or contravenes, any other provision of this Ordinance or of any rule made thereunder, or does not pay the penalty imposed on him by the competent authority, shall, if no other penalty is expressly provided for the offence, be punished on conviction, with imprisonment for a term which shall not be less than three months but which may extend to two years, and with fine which shall not be less than ten thousand rupees but which may extend to

fifty thousand rupees :

Provided that imposition of penalty, conviction and fine shall not be deemed to regularize the unauthorized constructions, colonies and buildings, and the competent authority after giving a notice of 30 days and affording a reasonable opportunity of being heard, may demolish or remove such unauthorized constructions and expenses incurred in such demolition or removal shall be recovered from the owner of such building as arrears of land revenue.

(4) The fine imposed under sub-sections (1), (2) or (3) may be recovered as an arrears of land revenue and out of the fine so recovered, the Judicial Magistrate may award such amount as he deems fit to the person from whom the advance or deposit was obtained by the promoter or the estate agent, as the case may be.

35. Duty of Police Officers.—It shall be the duty of every police officer,—

- (a) to communicate without delay to the competent authority or any other officer authorized in writing by him in this behalf, any information of which he receives of a design to commit or of the commission of any offence against this Ordinance or any rule made thereunder; and
- (b) to assist the competent authority or any other officer authorized in writing by him in this behalf, in the lawful exercise of any power vested in the competent authority or any other officer authorized in writing by him in this behalf under this Ordinance or any rule made thereunder.

36. Power to arrest.—(1) A police officer not below the rank of Sub-Inspector shall arrest any person who commits, in his view, any offence against this Ordinance or any rule made thereunder, if the name and address of such person be unknown to him and if such person, on demand, declines to give his name and address or give such name or address which such officer has reason to believe to be false.

(2) The person so arrested shall, without unavoidable delay be produced before the Judicial Magistrate authorized to try the offence for which the arrest has been made and no person so arrested shall be detained in custody for a period exceeding twenty four hours without any order from the Judicial Magistrate.

37. Offences by companies.—(1) If the person committing an offence under this

Ordinance is a company, the company as well as every person who at the time the offence was committed was in charge of, or, was responsible to the company for the conduct of business by the company, shall be liable to be proceeded against and punished accordingly :

Provided that nothing contained in this sub-section shall render any such person liable to such punishment provided in this Ordinance, if he proves that the offence was committed without his knowledge, or that he exercised all due diligence to prevent the commission of such offence.

(2) Notwithstanding anything contained in sub-section (1), where an offence under this Ordinance has been committed with the consent or connivance of or is attributable to any negligence on the part of any director, manager, secretary or other officer of the company, such director, manager, secretary or other officer shall be liable to be proceeded against and punished accordingly.

Explanation.— For the purpose of this section,—

- (a) “company” means a body corporate and includes a development authority or public authority, a firm or other association of persons; and
- (b) “director” in relation to firm means a partner in the firm, and in relation to a development authority or public authority means a person who takes decision on matters of policy in its affairs.

38. Prosecution and composition of offences.—(1) No prosecution for any offence punishable under this Ordinance shall be instituted except on a complaint made by the competent authority or any person authorized in this behalf by it.

(2) The competent authority may, either before or after the institution of the proceedings for prosecution, compound any offence punishable by or under this Ordinance subject to such amount, such conditions and restrictions as may be prescribed.

(3) Where an offence has been compounded, the offender, if in custody, shall be released and no further proceedings shall be taken against him in respect of the offence compounded.

39. Structure to be demolished in certain cases.—(1) Without prejudice to the provisions of this Ordinance, the competent authority may, by notice, call upon any person

who has committed a breach of the provisions of section 18 to show cause why the structure should not be demolished and if such person fails to show cause to the satisfaction of the competent authority within a period of fifteen days, the competent authority may pass an order requiring him to demolish the structure within sixty days from the date of the order.

(2) If the order made under sub-section (1) is not complied with, within the period specified therein, the competent authority may itself take such measures as it may deem fit to give effect to the order and the cost of such measures shall, if not paid on demand being made to it, be recoverable from such person as arrear of land revenue.

40. Indemnity.—(1) No suit, prosecution or other legal proceedings shall lie against any officer or employee of the State Government or of the competent authority in respect of anything which is, in good faith, done or intended to be done in pursuance of this Ordinance or the rules made thereunder.

41. Delegation.—The State Government may, by notification, delegate all or any of its powers under this Ordinance, except the power to make rules, to any officer subordinate to it subject to such restrictions and conditions as may be specified in such notification.

42. Exemption.—(1) Save as provided in section 30, nothing in this Ordinance shall apply if the promoter is,—

- (a) a local authority or statutory body constituted for the development of land or housing; or
- (b) a company or a body created for development of land or housing or promotion of industry wholly owned and controlled by the State Government or the Central Government.

(2) If the State Government is of the opinion that, the operation of any of the provisions of this Ordinance, causes undue hardship, or circumstances exist which render it expedient to do so, it may exempt, by a general or special order, any class of persons or areas from all or any of the provisions of this Ordinance, subject to such terms and conditions as it may impose.

43. Power to make rules.—The State Government may, subject to the condition of previous publication, by notification in the Official Gazette, make rules for carrying into effect the provisions of this Ordinance.

(2) In particular and without prejudice to the generality of the foregoing power, such rules may provide for all or any of the following matters, namely :—

- (a) the particulars as respects the design and the materials to be used in the construction of the building and the other information and documents to be disclosed, the manner in which disclosure is to be made and the documents of which true copies shall be given by the promoter under clause (f), (m) and (n) of sub-section (2) of section 3;
- (b) the other matters to be disclosed in an advertisement or prospectus under sub-section (2) of section 4;
- (c) the form of the application, the information to be attached with the application and the fee to be paid for the grant of permission under sub-section (1) of section 5;
- (d) the authority to be prescribed for giving opinion to the competent authority under sub-section (2) of section 5;
- (e) the form of licence to be issued and the agreement to be entered it under sub-section (3) of section 5;
- (f) the fee to be paid for renewal of licence under sub-section (4) of section 5;
- (g) the criteria of the economically weaker sections of society and the manner of reserving residential apartments or plots for weaker sections of society and the conditions subject to which the reservation is to be made under sub-section (8) of section 5;
- (h) the form for the agreement of sale and the particulars and conditions to be contained in and the documents or copies thereof to be attached to such agreement under sub-section (1) of section 6;
- (i) the fee to be paid under sub-section (2) of section 9;
- (j) the particulars to be included in respect of conveyance deed of apartment under section 13;

- (k) the form of application under sub-section (1) of section 14;
- (l) the matters to be prescribed under section 18;
- (m) the form of application for registration of promoters and estate agents and the fee for such application, form for maintenance of registers and the form of registration certificate under sub-section (2) of section 19;
- (n) the qualifications for a promoter and for an estate agent and the amount and manner of security to be furnished under section 20;
- (o) the fee for renewal of registration under section 21;
- (p) the form and manner of maintaining accounts, registers and records by a promoter or estate agent under sub-section (1) and maintenance of register by the competent authority under sub-section (2) of section 26;
- (q) the manner in which the accounts shall be audited and certified by a chartered accountant under section 27;
- (r) the periodical returns which a promoter or estate agent has to submit to the competent authority under section 28;
- (s) the purposes to be prescribed under sub-section (4) of section 30;
- (t) form and manner in which an appeal shall be preferred to the appellate authority under sub-section (2) of section 31; and
- (u) any other matter which has to be or may be prescribed by rules.

(3) Every rule made under this section shall be laid as soon as may be, after it is made, before the House of the State Legislature, while it is in session for a total period of fourteen days, which may be comprised in one session or in two or more successive sessions, and if, before the expiry of the session in which it is so laid or the successive sessions aforesaid, the House agrees in making any modification in the rule, or the House agrees that the rule should not be made, the rule shall thereafter have effect only in such modified form or be of no effect, as the case may be, so however, that any such modifications or annulment shall be without prejudice to the validity of anything previously done or omitted to be done under that rule.

44. Repeal and savings.—(1) The Himachal Pradesh Apartment (Regulation of Construction and Transfer) Act, 1978 (41 of 1978) is hereby repealed.

(2) The repealing of the Act under sub-section (1) shall not affect—

- (i) the previous operation of the Act so repealed or anything duly done or suffered thereunder;
- (ii) any right, privilege, obligation or liability acquired, accrued or incurred under the Act so repealed;
- (iii) any penalty, forfeiture or punishment incurred in respect of any offence committed against the Act so repealed;
- (iv) any investigation, legal proceedings or remedy in respect of any such right, privilege, obligation, liability, penalty, forfeiture, or punishment as aforesaid; and any such investigation, legal proceedings or remedy may be instituted, continued or enforced or any such penalty, forfeiture and punishment may be imposed as if the aforesaid Act had not been repealed.

(3) Notwithstanding such repeal, anything done or any action taken under the Act so repealed including any notification, order, notice issued, application made, or permission granted, which is not inconsistent with the provisions of this Ordinance shall be deemed to have been done or taken under the corresponding provisions of this Ordinance as if this Ordinance was in force at the time such thing was done or action was taken and shall continue to be in force, unless and until superseded by anything done or any action taken under this Ordinance.